

**Gemeinde BURGHHAUN**  
Kreis Fulda

**Ortsteil SCHLOTZAU**  
**Bebauungsplan Nr. 1**  
Flurlage: "Am Schwarzer Wege" Flur 2 und 3  
Maßstab: 1 : 1 000  
Bearbeitet: Kreisbauamt Fulda - Planungsabteilung - August - Oktober 1973

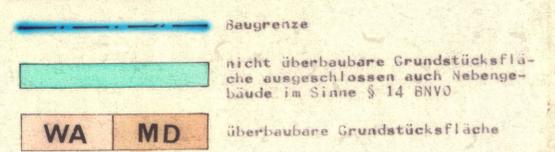
- Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt zeichnerischer Darstellung.
- Rechtsgrundlagen:**
- 1.) Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960 BGBl. I S. 341
  - 2.) Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 BGBl. I S. 21
  - 3.) Baunutzungsverordnung vom 26. 11. 1968 BGBl. I S. 1237 berichtigt 20. 12. 1968 (BGBl. 1969 I S. 11)
  - 4.) Zweite Hess. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 20. 6. 1961 GVBl. S. 80
  - 5.) Verordnung über Garagen und Einstellplätze (RGA) vom 17. 2. 1939 geändert durch Gesetz vom 7. 12. 1956 und 18. 3. 1970 (GVBl. I S. 245)
  - 6.) Hess. Gemeindeordnung § 5 in der Fassung vom 1. 7. 1960 GVBl. S. 103

**A) FESTSETZUNGEN:**

- 1.) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2.) Abgrenzungen zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung, soweit sie nicht mit öffentlichen Verkehrsflächen zusammenfallen.
- 3.) **Art der baulichen Nutzung § 9 (1) a BBauG:**  
WA Allgemeines Wohngebiet  
MD Dorfgebiet
- 4.) **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) a, b, c BBauG:**

Gebiet	WA*	MD
Bauweise	nur Einzel- u. Doppelhäuser	
Geschoßzahl (Z) Höchstmaß	1	11
Grundflächenzahl (GRZ)**	0,2	0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,3	0,6
Mindestgröße der Baugrundstücke (in qm)	600	600

- \*Im WA ist der Ausbau des Untergeschosses zu Aufenthaltsräumen im Rahmen des § 57 HBO zulässig, soweit es die Geländeverhältnisse gestatten. Die Außenwandhöhe darf an der Bergseite nicht mehr als 4,25 m betragen. An der Talseite ist sie bis 0,50 m zulässig. Für das Bestimmen der Außenwandhöhe gilt § 25 (b) HBO.
- \*\*Soweit zeichnerisch keine kleineren überbaubaren Flächen festgesetzt sind.
- 5.) **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) b BBauG:**



- 6.) **Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) b BBauG:**  
gepl. Bebauung Mit der Darstellung der Gebäude wird nur die Firstrichtung festgesetzt. Die Stellung und Abmessung der eingetragenen Gebäude ist nicht verbindlich. Die Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen der HBO.
- 7.) **Verkehrsflächen § 9 (1) 3 BBauG:**  
 Öffentliche Verkehrsflächen  
 Vorbehaltsfläche zum Ausbau der L 3378  
 Einfriedigung der Grundstücksgrenze nur im Einvernehmen mit dem Hess. Straßenbauamt
- 8.) **Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 5 BBauG:**  
 Leitungsrecht für unterirdische Versorgungsleitungen Trafo
- 9.) **Flächen für Stellplätze oder Garagen § 9 (1) e BBauG und RGA:**  
Bei Bebauung der Grundstücke ist je Wohneinheit ein Stellplatz für Kfz auf dem Grundstück nachzuweisen.  
Für Garagen sind die Bestimmungen der Bau-NVO über Baufinien, Baugrenzen und nicht überbaubare Flächen nicht verbindlich. Garagen müssen jedoch mit ihrer Vorderkante mind. 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse abgesehen von besonderem unwirtschaftlichen Aufwand nur einen geringen Abstand gestatten (z. B. Steilhang) und Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.
- 10.) **Abgrabungen und Aufschüttungen straßenseitig § 9 (1) 9 BBauG:**  
Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabung oder Aufschüttung auf dem Grundstück zu dulden, soweit dies zur Anpassung des umgebenden Geländes an die Straßenhöhe notwendig ist.

**B) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (2. Hess. DVO):**

- 1.) **Dachgestaltung**  
Festsetzung für Gebiet WA  
Dachform: Sattel- oder Walmdach 25 - 35 ° Neigung  
Dachfarbe: dunkler Farbton, z. B. engobiert  
Dachgauben oder ähnliche Aufbauten unzulässig, Dremmel bis 50 cm zulässig.
- 2.) **Einfriedigungen**  
Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden.  
Zulässige Höhe 1,00 m einschließlich Sockelmauer. Bei seitlicher und rückwärtiger Einfriedigung in groben Maschendraht bis 1,5 m zulässig.  
Sockelmauern dürfen seitlich und rückwärtig nur bis 30 cm, straßenseitig nur bis 50 cm über Wegeoberkante errichtet werden. Ausnahmen gelten nur für Stützmauern, soweit das Anlegen einer Böschung unwirtschaftlichen Aufwand erfordert.  
Der Verlauf der Einfriedigung ist ohne Abtufung dem Straßengefälle anzupassen.
- 3.) **Nebengebäude und Nebenanlagen**  
Nebengebäude und Anlagen sind nur in eingeschossiger Bauweise bis zu 3,0 m Außenwandhöhe zulässig. Dachform und Firstrichtung sind möglichst dem Hauptgebäude anzupassen.
- 4.) **Böschungen auf den Grundstücken**  
Die Neigung von Böschungen ist mindestens im Höhen-Längenverhältnis 1 : 2 auszuführen. Von der Nachbargrenze muß der Böschungsfuß mindestens 0,5 m entfernt sein. Auf veränderte Wasserführung ist besonders zu achten. Ausnahmen von dem Abstand zur Nachbargrenze können im Einvernehmen mit dem Nachbarn zugelassen werden.

**C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:**

- 1.) Vorhandene Bebauung
- 2.) Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 3.) Geplante Flurstücksgrenzen als nicht rechtsverbindlicher Vorschlag für günstige Parzellierung.
- 4.) **Belange des Fernmeldeamtes:** In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Fernmeldekabel vorzusehen. Das Fernmeldeamt soll von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet 1 Jahr vor Baubeginn unterrichtet werden.
- 5.) **Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. weiterer erforderliche Erschließungsanlagen** werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. Dies gilt insbesondere für genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Hess. Wassergesetz.

**D) AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE:**

- 1.) **Bescheinigung des Katasteramtes:**  
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
(Siegel) Publiz. den 1. Juli 1974  
- Katasteramt -  
Im Auftrag  
*Anna*  
(Böhlig)
- 2.) **Aufstellungsbeschlussvermerk:**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 27. FEB. 1973  
(Siegel) i. V. *Dr. Hubert Bgo.*  
Bürgermeister
- 3.) **Offenlegungsvermerk:**  
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 19. NOV. 1973 bis 21. DEZ. 1973 öffentlich ausgelegen.  
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 9. NOV. 1973 vollendet.  
(Siegel) i. V. *Dr. Hubert Bgo.*  
Bürgermeister
- 4.) **Satzungsbeschlussvermerk:**  
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BBauG von der Gemeindevertretung am 24. JUNI 1974 beschlossen worden.  
(Siegel) i. V. *Dr. Hubert Bgo.*  
Bürgermeister
- 5.) **Genehmigungsvermerk:**  
**GENEHMIGT**  
unter Auflagen  
mit Verfügn. vom 4. 3. 1975  
- III/3e - III/3e - 07 (07) -  
Kassel, den 4. 3. 1975  
**DER BEBAUUNGSPRÄSIDENT**  
Im Auftrag  
*Heidi*
- 6.) **Vermerk über die amtliche Bekanntmachung und Offenlegung nach der Genehmigung:**  
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 30. 8. 1975 vollendet.  
Der genehmigte Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 1. 9. 1975 bis 1. 10. 1975 öffentlich ausgelegt.  
Bei Genehmigung mit Auflagen: Die Zustimmung und Beschlussfassung über die Auflagen erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 22. 8. 1975.  
(Siegel) *Hubert*  
Bürgermeister