

BEBAUUNGSPLAN
 gem. §§ 2, 8 u. 9 des Bundesbaugesetzes v. 23.6.60 - BGBL I Nr. 30
GEMEINDE WOLFERBORN
 Kreis Gelnhausen

Maßstab 1:2000
PLAN NR. 1

BEARBEITET: GELNHAUSEN, IM FEBRUAR 1968
 KREISBAUAMT - PLANUNGSSTELLE
 GEZ. BEYER

Genehmigt
 mit Vfg. vom 19. DEZ. 1968
 Az. V/3-61 d 04/01
 Darmstadt, den 19. DEZ. 1968
 Der Regierungspräsident
 Im Auftrag

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 25. Juni 1966 durch die Gemeindevertretung beschlossen.
 Wolferborn, den 3. Dez. 1968
 Der Bürgermeister
 [Signature]

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 BBAuG in der Fassung vom 20.3.68 bis 21.4.68 auf dem Bürgerhaushalt in Wolferborn zu jedermanns Einsicht offengelegt. Die Offenlegung wurde am 19. März 1968 öffentlich bekanntgemacht.
 Wolferborn, den 3. Dez. 1968
 Der Gemeindevorstand
 [Signature]

Gemäß §§ 2, 9 und 10 des BBAuG vom 23. Juni 1960 (BGBL I S. 341), § 1 der zweiten Verordnung zur Durchführung des BBAuG vom 22.11.60 (BGBL S. 86) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26.5.62 (BGBL I S. 429) in Verbindung mit §§ 5 und 51 der HGO in der Fassung vom 17.10.60 (BGBL I S. 103) wurde dieser Bebauungsplan für die gesamte Ortslage Wolferborn in der Sitzung der Gemeindevertretung am 25. Juni 1966 beschlossen.
 Die einzelnen zeichnerischen Darstellungen im Plan haben folgende rechtliche Bedeutung:

1. --- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. --- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 4 BVO)
3. (WA I) Allgemeines Wohngebiet, eingeschossig, Grundflächenzahl 0,3, Geschöflächenzahl 0,3
4. (WA II) Allgemeines Wohngebiet, bis zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,4, Geschöflächenzahl 0,4
5. (WA III) Dorfgebiet, bis zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,4, Geschöflächenzahl 0,5
6. (WA IV) Wohngebiet, bis zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,4, Geschöflächenzahl 0,7
- 7.1 Geplante Wohnhäuser
- 7.2 Die Darstellung der Baukörper ist hinsichtlich Gestalt und Größe verbindlich. Die Gebäude sind parallel zu den südlichen Grundstücksgrenzen zu errichten unter Einhaltung der vorgegebenen Flurstreife.
- 7.3 Die Gebäudehöhe an der festsitzigen Außenwand, gemessen vom Gelände, bis zur Dachkante darf bei eingeschossiger Bebauung 5,75 m, bei zweigeschossiger Bebauung 7,50 m nicht überschreiten. Die tatsächliche Gebäudehöhe einschließlich der Firsthöhe darf nicht größer sein als die Gebäudehöhe.
- 7.4 Bei zweigeschossigen Wohnhäusern sind die sichtbaren Außenflächen des Keller- und Erdgeschosses dunkel zu tonen.
- 7.5 In den Neubaugebieten sind nur Satteldächer zulässig, deren Neigung 25° bis 30° betragen darf. Einseitige Dächer sind sicher geneigt zu werden, wenn auf mindestens zwei gegenüberliegenden Grundstücken Gebäude mit gleicher Dachform errichtet werden und die Gebäude einander bis zu 10 m hinter der festgelegten Baugrenze angeordnet werden. - Keitere Ergänzung unter Nr. 7.8.
- 7.6 In den bereits bebauten Ortsteilen ist die Dachform und Dachneigung der dortigen Gebäude auf den Nachbargrundstücken anzupassen.
- 7.6.1 Dachaufbauten (Gaupen) sind bei Wohnhäusern mit zwei Vollgeschossen nicht zulässig.
- 7.7 Für die Dachdeckung ist dunkles Material zu verwenden.
- 7.8 Soweit die festgesetzte Grundflächenzahl von der zeichnerisch dargestellten Baufläche überschritten wird, ist letztere für die bauliche Ausnutzung verbindlich.
- 8.1 Baugrenze
- 8.2 Die Baugrenze für Gärten wird unabhängig von der zeichnerisch festgelegten Baugrenze generell auf 5 m festgelegt.
9. --- Geplante Baugrundstücksgrenze (unverbindlich)
10. --- Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeindeford (Schule, Dorfplatz, etc. u.s.w.)
11. --- Öffentliche Grünflächen (Sportplatz, Kinderspielfeld u.s.w.)
12. --- Verkehrsflächen vorhanden - geplant
13. --- Straßen- bzw. Geländehöhen oder Höhenpunkte

Da die verfügbaren Bauplätze nahezu aufgebraucht sind, beabsichtigt die Gemeinde Wolferborn einen Bebauungsplan für die gesamte Ortslage aufzustellen. Dieser Plan enthält neben dem Bebauungsplan auch einen Flächennutzungsplan und einen Teilbereichsplan nach dem Hess. Aufbaugesetz, besitzt die Gemeinde keine weiteren Bauplätze. Obwohl die Neubaugebiete in vorhandenen Flächennutzungsplänen nicht enthalten sind, soll von der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans Abstand genommen werden, da der vorliegende Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Die Baugebiete sollen entsprechend der beabsichtigten Nutzung als allgemeines Wohngebiet und Wohngebiet mit bis zweigeschossiger Bebauung ausgewiesen werden. Die Ausweisung eines Wohngebietes zur Ansiedlung größerer und ständiger Betriebe war bis regionalplanerischen Gründen, die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde würde dadurch grundlegend geändert, fällige lassen werden, weil auch getrennter und erschließbares Gelände in Planungsraum nicht zur Verfügung steht. Zur Anstellung nicht wesentlichen ständiger Betriebe in der Ortslage ist vorgesehen. Die Flächen für diese Betriebe sind nach dem Stand der Ortslage in Anspruch genommen werden. Für den * im Zusammenhang bebauten Ortsteil * geltende Vorschriften sind festzusetzen nach den Höchstwerten der BauNutzungsverordnung getroffen worden. Höhenangaben sind entsprechend einzelner bereits fertiggestellter Ausstattungsarten sind beibehalten worden, um auf den Befreiungsweg bei der Verfertigung der Ortslage keinen Einfluss zu können.

Die Ausweisung von Flächen für den Gemeindeford war nicht erforderlich, da sie in ausreichendem Maße vorhanden sind. Als öffentliche Grünfläche ist zusätzlich zu den vorhandenen Sport- u. Sportanlagen ein Kinderspielfeld für den * Ortsteil * ausgewiesen worden. Die Erschließung der Neubaugebiete darf teilweise auf vorhandenen Ortswegen - teilweise auf Straßennutzungsflächen - der Anschluss an Verkehrsstraßen haben. Die Landesstraße 310 (Bödingen - Kessel) soll nach Angaben des Hess. Straßenbauamtes in den südlichen Ortsteil verlegt werden. Die genaue Linienführung, die später durch ein Planfeststellungsverfahren genehmigt werden muß, konnte bei Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht vorgesehen werden.

Die Bebauung der Neubaugebiete kann erst nach durchgeführter Verlegung und Grünversorgung erfolgen, die entsprechend dem Stand der baulichen Angelegenheiten sind.

Die Wasserversorgung aus den gemeindeeigenen Anlagen ist sichergestellt. Zur Veranschaulichung der baulichen Angelegenheiten sind in absehbarer Zeit einleistungsfähiger Hochbehälter errichtet werden.

Für Abwasserabfuhr sind in den neuen Baugebieten bereits Kanalleitungen verlegt worden, während in * Ortsteil * der Abwasserabfuhr noch die Kanalleitungen abgeführt werden. Obwohl noch kein Abwasserabfuhrplan vorliegt, kann die Grund- und Oberflächennutzungsplanung nicht durchgeführt werden, da die Wasseraufnahme eine Schwierigkeiten möglich ist. Der Ortsteil * Ortsteil * ist in Verbindung mit der Verlegung der Kanalleitungen der Gemeinde referend, Wolferborn, Bödingen und Hinderburg (Ortsteil) werden. (Fortsetzung siehe Tabelle)

Strom wird von den Kreiswerken Gelnhausen geliefert. Die Hochspannungsfreileitungen führen an südlichen Ortsrand vorbei ohne die Baugebiete zu berühren.
 Die Erschließungskosten in den Neubaugebieten für Straßenbau, Kanalleitungen und Wasserleitungen sind bei 70 m Straßenbreite mit etwa 300,- DM/Fläche, ermittelt worden.
 Wolferborn, den 3. Dez. 1968
 Der Bürgermeister
 [Signature]

Dieser von den Kreisbauämtern in Gelnhausen am 19.12.68 genehmigte Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBAuG zusammen mit seiner Begründung ab sofort für die Dauer von zwei Wochen öffentlich und kann in den Dienststunden der Gemeindeverwaltung in Wolferborn während der üblichen Dienststunden von jedermann eingesehen werden.
 Die Offenlegung wurde am 19.12.68 öffentlich bekanntgemacht. Mit diesem Zeitpunkt ist der Plan rechtsverbindlich.
 Wolferborn, den 3. Dez. 1968
 Der Gemeindevorstand
 [Signature]

Nachtrag - Ergänzung zu Punkt 7.5: Für die Neubauten in den Ortsteilen * An Berg - Der Zwietschgarten - Die Kesselwiese * werden keine Festsetzungen in Bezug auf Dachform und Dachneigung getroffen.

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
 Gelnhausen, den 21. Oktober 1968
 Katasteramt
 [Signature]

Geb. B.-Nr. 1/30/468

