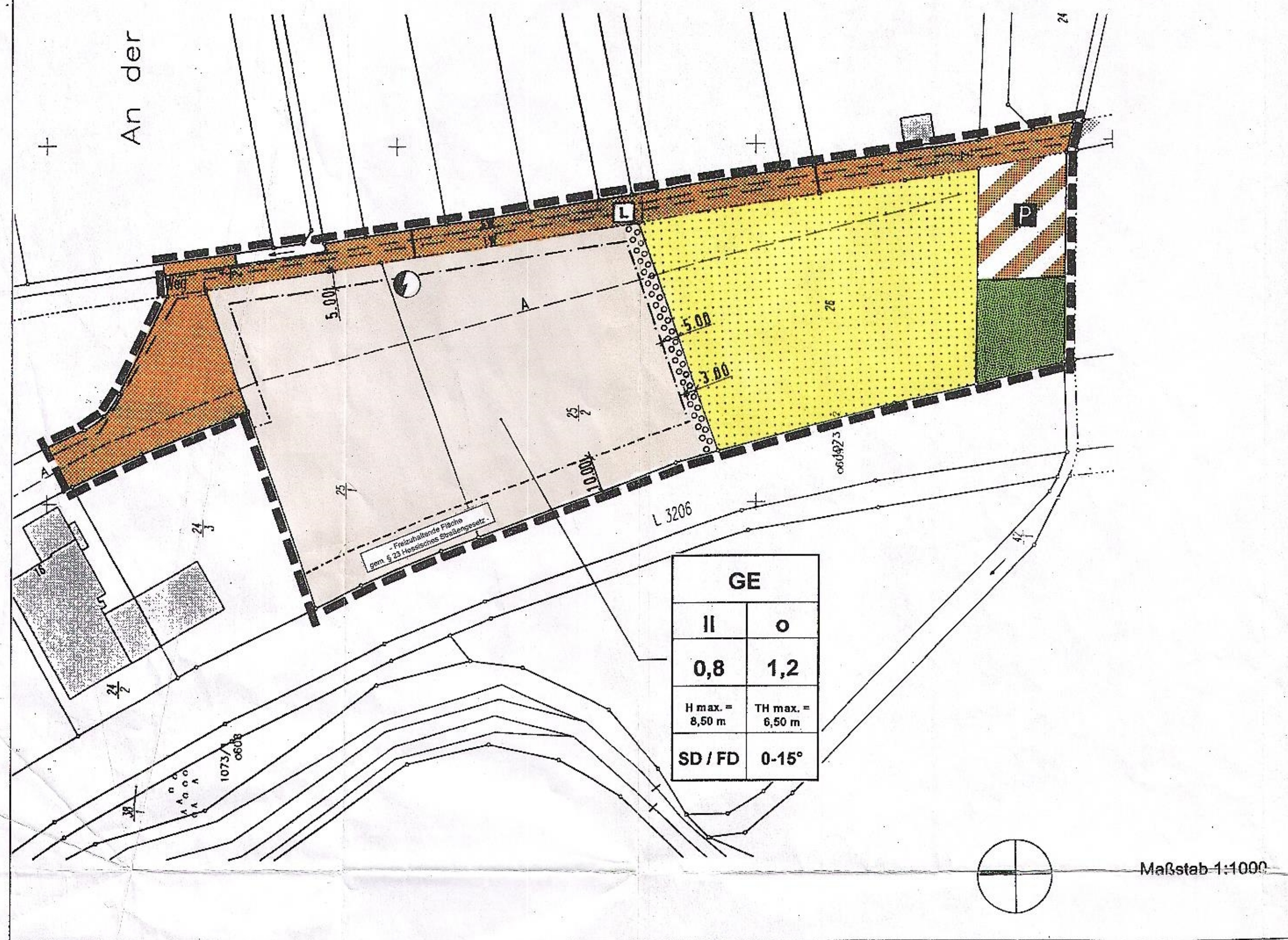




4. Verkehrsflächen (§9 (1) 11. BauGB)
- 4.1 Öffentliche Verkehrsfläche / Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Landwirtschaftlicher Weg
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie
- 4.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentliche Parkfläche
- 4.5 - Freizuhalten Fläche gem. §23 Hessisches Straßengesetz - Freizuhalten von Hochbauten ist ein 10,0m breiter Streifen entlang der L 3206.
5. Grünflächen (§9 (1) 15. BauGB)
- 5.1 Öffentliche Grünfläche
6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) 14.+16. BauGB)
- 6.1 Entwässerungsgraben zur Ableitung des auf den landwirtschaftlichen Flächen anfallenden Oberflächenwassers
7. Flächen für Versorgungsanlagen (§9 (1) 12. BauGB)
- 7.1 Zweckbestimmung Elektrizität hier: Trafostation
8. Flächen für die Landwirtschaft (§9 (1) 18. BauGB)
- 8.1 Fläche für die Landwirtschaft
9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25b. BauGB)
- 9.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen Neupflanzungen sind nur mit standortgerechten Gehölzen nach folgender Liste vorzunehmen:
- Pflanzliste:
- Sträucher und Heister:
Haselnuß (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Wildrosen (z.B. Rosa canina)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Salweide (Salix caprea)
Holunder (Sambucus nigra)
- Groß- und mittelkronige Bäume:
Stieleiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Esche (Fraxinus excelsior)
- 9.2 Besondere Pflanzfestsetzungen
- 9.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Entlang der Grenze des Gewerbegebietes ist ein 3,0m breiter, im Plan zeichnerisch gekennzeichnet Streifen durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in zwei Reihen zu begrünen. Zur Bepflanzung sind die in der Liste unter 9.1 gekennzeichneten Arten zu verwenden. Der Abstand zwischen den einzelnen Pflanzen und Pflanzreihen untereinander beträgt jeweils 1,5m. Im Abstand von 8m sind groß- bzw. mittelkronige Bäume als Heister oder Hochstamm zu pflanzen (siehe Pflanzliste 9.1).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am ...27.04.1999... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet" im Ortsteil Mittelkalbach beschlossen.
Der Beschluß wurde am ...21.05.1999... ortsüblich bekanntgemacht.

Kalbach, den ...16.02.2000...

GEMEINDE KALBACH
KREIS FULDA
Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am ...04.06.1999... ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom ...21.06.1999... bis ...19.07.1999... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Kalbach, den ...16.02.2000...

GEMEINDE KALBACH
KREIS FULDA
Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet" OT Mittelkalbach hat über die Dauer eines Monats vom ...21.06.1999... bis ...19.07.1999... einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ...04.06.1999... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kalbach, den ...16.02.2000...

GEMEINDE KALBACH
KREIS FULDA
Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am ...07.03.1999... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet", OT Mittelkalbach, als Satzung beschlossen.

Kalbach, den ...16.02.2000...

GEMEINDE KALBACH
KREIS FULDA
Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Bürgermeister

5. Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde gem. §10(3) BauGB am ...24.09.1999... ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet", OT Mittelkalbach. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, "Gewerbegebiet", OT Mittelkalbach rechtsverbindlich.

Kalbach, den ...16.02.2000...

GEMEINDE KALBACH
KREIS FULDA
Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Bürgermeister

GEMEINDE KALBACH

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 "GEWERBEGEBIET" IM ORTSTEIL MITTELKALBACH

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 I S.137), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S.2902)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Hessische Bauordnung (HBO)** vom 20.12.1993 (GVBl. I S.655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.02.1998 (GVBl. I S.34)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)** i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S.145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S.429, ber. 1998 I S.31)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1997, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I S.2110) vom 18.08.1997
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S.114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.1997 (GVBl. I S.232)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf den Baugrundstücken ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HBO sicherzustellen und bei Bauantragstellung nachzuweisen.

Im Rahmen konkreter Baugenehmigungsverfahren ist von den Gewerbetreibenden nachzuweisen und sicherzustellen, daß die in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" festgelegten schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für das angrenzende Mischgebiet nicht überschritten werden.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

HINWEISE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer, z.B. 46
- vorhandenes Gebäude

EMPFEHLUNGEN

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser soll zu Brauchwasserzwecken genutzt werden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie DIN 1946 und 1998, Teil 4 zu beachten.

Zur rationellen Verwendung von Wasser wird die Verwertung von Niederschlagswasser mittels Zisternen sowie die Versickerung z.B. in Sickermulden und Sickerteichen empfohlen.

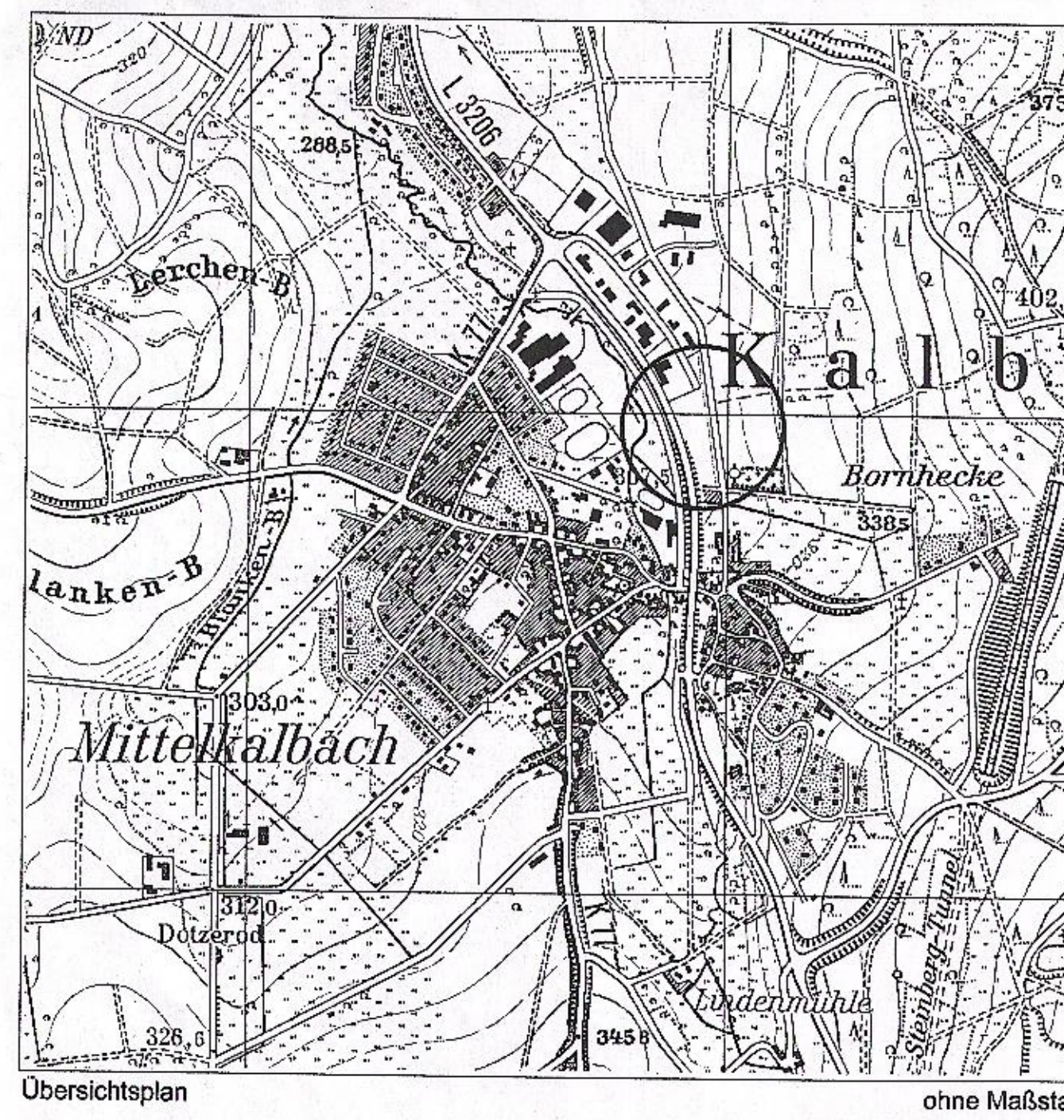
Da kein hydrogeologischer Nachweis zur Sickerfähigkeit des Bodens vorliegt, ist vom Bauherren im Einzelfall vorher zu prüfen, ob die Untergrundverhältnisse für eine Versickerung geeignet sind.

TEIL A PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Grenze des Geltungsbereiches** (§9 (7) BauGB)
2. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§9(1)1. BauGB / BauNVO)
- 2.1 Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- Ausnahmsweise sind gemäß §3 (3) BauNVO folgende Anlagen ebenfalls zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Vergnügungsstätten.
- Je eigenständiges Gewerbegrundstück ist eine Wohnung für den Betriebsinhaber oder Personal zulässig.
- 2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§19 BauNVO)
- 2.3 Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§20 BauNVO)
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind mitzurechnen.
- 2.4 Vollgeschosse, maximale Anzahl (§16 (2) 3.+4. BauNVO)
- 2.5 Höhe baulicher Anlagen (§16 (2) 4. BauNVO)
- Maximale Höhe der baulichen Anlage vom tiefsten Punkt des Geländeanschnitts bis zum höchsten Punkt (bei Satteldächern: First).
- Maximal zulässige Gebäudehöhe; max. H = 8,50m
- Ausnahme
Firsthöhe bei Wohngebäuden: max. H = 12,50m
- 2.6 Höhe baulicher Anlagen (§16 (2) 4. BauNVO)
- Maximale Höhe der baulichen Anlage vom tiefsten Punkt des Geländeanschnitts bis zur Traufe. Als Bezugslinie zur Bestimmung der Traufhöhe gilt der Anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände an der tiefsten Stelle.
- Maximal zulässige Traufhöhe; max. TH = 6,50m
- Ausnahme
Traufhöhe bei Wohngebäuden: max. TH = 7,50m
3. **Bauweise, Baugrenze** (§9 (1) 2. BauGB / BauNVO)
- 3.1 Offene Bauweise (§22 BauNVO)
- Die zu errichtenden Gebäude dürfen eine maximale Länge von 30m nicht überschreiten. Bei einer erforderlichen Aneinanderreihung ist auf eine deutliche Gliederung der Baukörper, z.B. durch Versatz oder Abwinkelung, zu achten.
- 3.2 Baugrenze (§23 (1+3) BauNVO)

TEIL B FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

1. **Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§87(1)1. HBO)
- 1.1 Dächer
- Dachkonstruktionen sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 0 und 15° oder als Flachdach auszuführen. Für die Eindeckung sind rote oder graue Materialien zu verwenden.
- Ausnahme
Die Dachneigung bei Wohngebäuden darf max. 36° betragen.
- 1.2 Fassadengestaltung
- Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton und Stein in gedeckten, nicht glänzenden Farben.
- 1.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen
- Garagen und Nebenanlagen sind in Materialwahl, Farbgebung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen.
2. **Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** (§87(1)4.+5. HBO)
- 2.1 Einfriedungen
- Einfriedigungen der Grundstücke dürfen straßenseitig nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden. Die zulässige Höhe beträgt maximal 1,50m. Sockelmauern sind nur bis höchstens 0,50m über Gehwegoberkante zulässig. Absätze im Verlauf der Einfriedigungen sind nicht statthaft, der Verlauf ist ohne Abstufungen dem Straßenverlauf anzupassen.
- 2.2 Duldung von Böschungen
- Die bei der Anlage und dem Ausbau von Straßen und Wegen entstehenden Böschungen durch Abgraben oder Aufschütten, sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken zu dulden. Sie können von dem Grundstückseigentümer ohne Beteiligung der Gemeinde durch die Errichtung einer Stützmauer bis max. 1,10 m Höhe abgewendet werden. Ausnahmen hiervon können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.
3. **Garagen und Stellplätze**
- Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Abförsatzung der Gemeinde Kalbach vom 21. März 1995



GEMEINDE KALBACH
LANDKREIS FULDA

ORTSTEIL MITTELKALBACH

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 "GEWERBEGEBIET"