--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---

Es wird bescheinigt, dass die Grenze und Bezeichnungen der Flurstücke mit den Nachweis des Liegenschaftskataisters nach dem Stand vom 15.10.2002 übereinstimmen.

Fulda, den 15.10.2002
Der Landrat des Landkreises Fulda
Regionalbereich Ost
- Katasteramt -
Im Auftrag
(Kirchner)

M. 1:1.000

KIND UND RAUSCH

GEMEINDE KALBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 7B "GEWERBEGEBIET", OT MITTELKALBACH

SOWIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.7 „GEWERBEGEBIET", OT MITTELKALBACH

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen. Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen, sonstigen Vorschriften und Satzungen.

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.7.2001 (BGBl. I S.1950)
2. **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)
3. **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 20.12.1993 (GVBl. I S.655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.02.1998 (GVBl. I S.34)
4. **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)
5. **Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)** i.d.F. vom 16.04.1996 (GVB. I S.145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVB. I S.429, ber. 1998 I S.31)
6. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.9.1998 (BGBl. I S. 2994)
7. **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S.114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2000 (GVBl. I S. 588)
8. **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12.02.1990 (BGBl. I S.205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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 ist dies nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

HINWEISE

Flurgrenze

Gemarkungsgrenze

46 — 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 1988, Teil 4 zu beachten.

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

GE

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiterverarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind.. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m² VKF).

Gemäß §3 (3) BauNVO sind zusätzlich folgende Anlagen ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Je eigenständiges Gewerbegrundstück ist lediglich eine Wohnung für die o.g. Personen zulässig.

2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§19 BauNVO)

0,8

2.3 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
(§20 BauNVO)

(1,2)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind mitzurechnen.

II

2.4 Vollgeschosse, maximale Anzahl
(§16 (2) 3.+4. BauNVO)

H max. = 8,50 m

2.5 Höhe baulicher Anlagen
(§16 (2) 4. BauNVO)

Maximale Höhe der baulichen Anlage vom tiefsten Punkt des Geländeanschnitts bis zum höchsten Punkt (bei Satteldachern: First).

Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt der Anschnitt der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände.

Maximal zulässige Gebäudehöhe:
max. H = 8,50m

Ausnahme
Firsthöhe bei Wohngebäuden:
max. H = 12,50m

TH max. = 6,50 m

2.6 Traufhöhe
(§16 (2) 4. BauNVO)

Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

Maximal zulässige talseitige Traufhöhe:

max. TH = 6,50m

Ausnahme
Traufhöhe bei Wohngebäuden:
max. TH = 7,50m

3. Bauweise, Baugrenze
(§9 (1) 2. BauGB / BauNVO)

O

3.1 Offene Bauweise (§22 BauNVO)

3.2 Baugrenze (§23 (1+3) BauNVO)

Wohnungen gemäß 2.1 innerhalb des Baufensters müssen einen Mindestabstand von 35,0m zu angrenzenden Waldflächen (Flurstück 18, außerhalb des Geltungsbereiches) einhalten.

4.1 Öffentliche Verkehrsfläche / Straßenverkehrsfläche

4.2 Landwirtschaftlicher Weg

4.3 Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§9 (1) 14.+16. BauGB)

5.1 Entwässerungsgraben (III. Ordnung) zur Ableitung des auf den landwirtschaftlichen Flächen anfallenden Oberflächenwassers

5.2 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (hier: Retentionsbecken)

6. Flächen für Versorgungsanlagen
(§9 (1) 12. BauGB)

6.1 Zweckbestimmung Elektrizität

hier: Trafostation

6.2 Zweckbestimmung Abwasser

hier: Regennrückhaltebecken

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft
(§9 (1) 20. BauGB)

7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Teilgeltungsbereich B:

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung des Teilgeltungsbereiches B ist das betreffende Grundstück als extensive Grünlandfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

In Kombination mit dem Retentionsbecken (RRB in offener Erdbauweise) soll im Zentrum der Fläche ein Feuchtbereich entstehen, der durch eine lockere Pflanzung von Sträuchern, Heistern und Hochstämmen im Randbereich ergänzt wird. Ausgenommen von dieser Bepflanzung bleibt ein 7,0m breiter Mindestsicherheitsabstandsstreifen entlang der 20-kV-Freileitung (wie im Plan dargestellt).

7.2 Externe Ausgleichsfläche

Dem Bebauungsplan wird eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche des Flurstücks 1/7, Flur 11, Gemarkung Mittelkalbach. Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und dauerhaft der Sukzession überlassen.

Die zugewiesene Maßnahme wird im Rahmen einer Öffentlichrechtlichen Vertragsvereinbarung zwischen der Gemeinde Kalbach und der Unteren Naturschutzbehörde Fulda gesichert.

Dem Bebauungsplan Nr. 7B "Gewerbegebiet", OT Mittelkalbach wird eine Teilfläche von 13.000m² als Ausgleichsfläche zugeordnet.

7.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die im Teilgeltungsbereich B innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Maßnahme sowie die externe Ausgleichsmaßnahme werden, gem. § 135 BauGB, entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der öffentlichen Erschließungsanlage mit 15% und dem der privaten Baumaßnahmen mit 85 % zugeordnet.

7.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Einzelbäumen

Zu verwenden sind hochstämmige Einzelbäume der Liste 8.1 mit Mindest-STU 14-16cm.

Die festgesetzten Pflanzstandorte bei den Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung wieder. Die Standortfestsetzungen sind daher bei der Gestaltung der Freiflächen zu beachten, ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit geplanten Zufahrten oder Stellflächen hiervon um max. 5m abgewichen werden. Die maximale Breite der Zufahrten darf dabei max. 12,0m betragen.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 (1) 25b. BauGB)

8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Neupflanzungen sind nur mit standortgerechten, heimischen Gehölzen nach folgender Liste vorzunehmen:

Pflanzliste:

Sträucher und Heister:

Haselnuß (Corylus avellana)	Holunder (Sambucus nigra)
Kornelkirsche (Cornus mas)	Weißdorn (Crataegus laevigata)
Hartriegel (Cornus sanguinea)-	Feldahorn (Acer campestre)
Wildrosen (z.B. Rosa canina)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix caprea)	

Groß- und mittelkronige Hochstämme:

Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Winterlinde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Esche (Fraxinus excelsior)
Feldahorn (Acer campestre)

8.2 Besondere Pflanzfestsetzungen

8.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Außengrenze des Gewerbegebietes ist auf den privaten Gewerbegrundstücken ein 5,0m breiter, im Plan zeichnerisch gekennzeichneter Streifen durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in drei Reihen zu begrünen.

Zur Bepflanzung sind die in der Liste unter 8.1 genannten 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 8.1).

9. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§9 (1) 21. BauGB)

9.1 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

LR

TEIL B
FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

1. Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§87(1)1. HBO)

SD/FD/PD
0-25°

1.1 Dächer

Dachkonstruktionen sind als symmetrische Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 0 und 15° oder als Flachdach auszuführen. Für die Eindeckung sind rote oder graue Materialien zu verwenden.

Ausnahme
Bei Wohnhäusern können (neben Sattel- und Pultdächern) auch Walm- bzw. Krüppelwalmdächer mit einer max. Dachneigung von 45° zugelassen werden.

1.2 Fassadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton, Stein, Holz, Metall und Glas in gedeckten, nicht glänzenden Farben.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

Garagen und Nebenanlagen sind in Materialwahl, Farbgebung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen.

1.4 Werbeanlagen

Es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen von max. 1,0m Höhe an Gebäudewandflächen zulässig.

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 Geländeverhältnissen zugelassen werden.

3. Garagen und Stellplätze

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Kalbach vom 21. März 1995

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am .....05.02.2002..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7B "Gewerbegebiet" im Ortsteil Mittelkalbach beschlossen.
Der Beschluß wurde am .....15.02.2002..... ortsüblich bekanntgemacht.

Kalbach, den .....14.05.2008.....

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach

Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am .....15.02.2002..... ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom ..04.03.2002..... bis ..04.04.2002..... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Kalbach, den .....14.05.2008.....

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach

Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7B "Gewerbegebiet" OT Mittelkalbach hat über die Dauer eines Monats vom ..04.03.2002..... bis ..04.04.2002 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am .....15.02.2002..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kalbach, den .....14.05.2008.....

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach

Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am .....23.04.2002..... den Bebauungsplan Nr. 7B "Gewerbegebiet", OT Mittelkalbach und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO als (Gestaltungs-) Satzung beschlossen.

Kalbach, den .....14.05.2008.....

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach

Bürgermeister

5. Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde gem. §10 BauGB am 09.05.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 7B "Gewerbegebiet", OT Mittelkalbach. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 7B, "Gewerbegebiet", OT Mittelkalbach rechtsverbindlich.

Kalbach, den .....14.05.2008.....

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach

Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN — OHNE MASSTAB

GEMEINDE KALBACH
LANDKREIS FULDA

ORTSTEIL MITTELKALBACH

Bebauungsplan Nr.7b „Gewerbegebiet"
und 2. Änderung Bebauungsplan Nr.7 „Gewerbegebiet"

SATZUNGSEXEMPLAR, MAI 2002 — KIND UND RAUSCH, FULDA