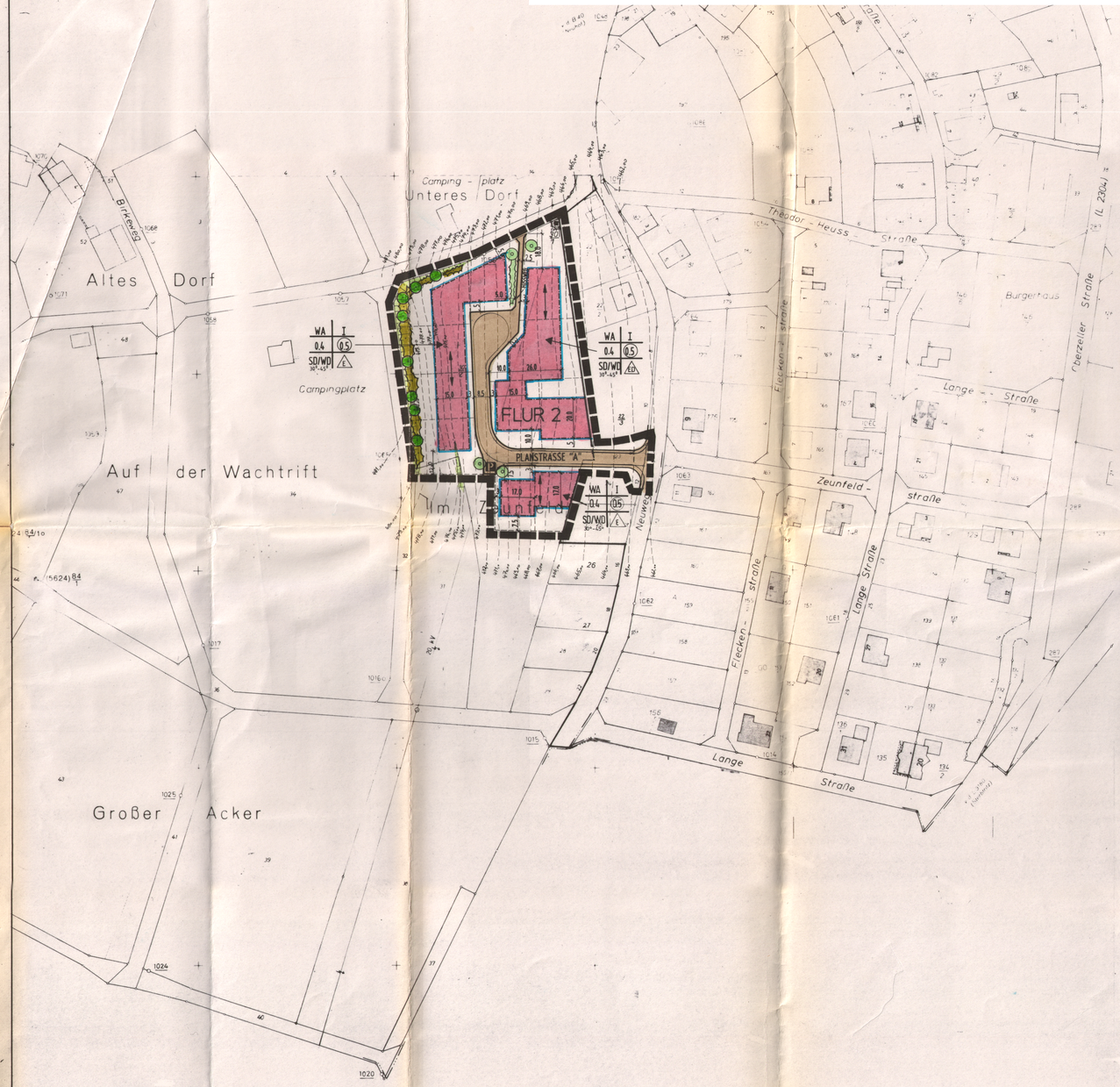
--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---



1. FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNGEN

11 GRENZEN UND ABGRENZUNGEN

1.11 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauGB

12 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 BauGB

z.B. WA | I
0.4 | 0.5
SD/WD | E/D
30°-45°

1.21 FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

1.22 WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO

13 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

1.31 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE § 17 + 18 BauNVO

1.32 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE § 19 BauNVO

1.33 0.5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE § 20 BauNVO

1.34 E/D NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG § 22 Abs. 2 BauNVO

1.35 E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG § 22 Abs. 2 BauNVO

1.36 DACHFORM z.B. SD/WD 30°-45° SATTEL- ODER WALMDACH ZULÄSSIG MIT DACHNEIGUNG VON MIND. 30° UND MAX. 45° (ALTE TEILUNG)

1.37 KNIESTOCK 0,75 m BEI EINGESCHOSSIGER BAUWEISE - JEWEILS GEMESSEN AM AUFGEHENDEN AUSSENMAUERWERK DER TRAUFSEITE

1.38 DACHGAUBEN NUR BEI EINGESCHOSSIGER BAUWEISE ZULÄSSIG
DACHGAUBEN SIND IN DER LÄNGE AUF 1/2 DER FIRSTLÄNGE ZU BEGRENZEN MIT DER MASSGABE , DAS DIE GAUBENNÄHE ÜBER DER DACHHAUT 1/3 DER DACHHÖHE GEMESSEN VON DER TRAUFE BIS ZUM FIRST NICHT ÜBERSTEIGT . MAX. JEDOCH 1,30m
DER SEITLICHE ABSTAND VON DER GIEBELWAND BEI SATTELDÄCHERN VON DER GRAT / KEHLLINIE MUSS MIND. 1,50m BETRAGEN

1.38 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE MIND. 700m² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BEI EINZELHÄUSERN .
MIND. 500 m² GRUNDFLÄCHE BEI DOPPELHÄUSERN

1.39 WENN IM RAHMEN DER HBO v. 6.6.1978 (GVBl. I. S. 371) KELLER- U. /O. DACHGESCHOSSE ALS ZUSÄTZLICHE VOLL - GESCHOSSE ANZURECHNEN SIND , KÖNNEN DIESE IM WEGE DER AUSNAHME ZUGELASSEN WERDEN , SOFERN DIE FEST - GESETZTEN GRUND - U. GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN . DIE TALSEITIGEN GEBÄUDEHÖHEN AN KEINER STELLE DAS MASS VON 6,25m ÜBERSCHREITEN UND DIE ANORDNUNG DER VERMEHRT ERFORDERLICHEN EIN - STELLPLÄTZE SOWIE EINES ANGEMESSENEN GRÜNFLÄCHEN - ANTEILES AUF DEM GRUNDSTÜCK GESICHERT IST .
DIE GEBÄUDEHÖHE WIRD GEMESSEN VOM ANSCHNITT DES NATÜRLICHEN GELANDES AN DER AUSSENWAND BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHFLÄCHE.

14 VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.41 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

1.42 STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN

1.43 P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

15 GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.51 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

1.52 BÖSCHUNGSFLÄCHEN DIE EIGENTÜMER DER GRUNDSTÜCKE SIND VERPFLICHTET, ZUM ANSCHLUSS IHRER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRS - FLÄCHEN DIE ANLAGE VON BÖSCHUNGEN AUF IHREN GRUND - ZU DULDEN . DASSELBE GILT FÜR ERBBAUBERECHTIGTE, NIEßBRAUCHER UND INHABER SONSTIGER DINGLICHER RECHTE. BÖSCHUNGEN KÖNNEN DURCH ERRICHTUNG VON STÜTZMAUERN, DIE ZU LASTEN DES GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERS GEHEN , AB - GEWANDT WERDEN .

16 FLÄCHE FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

1.61 GRUNDSÄTZLICH RICHTET SICH DER ABSTAND DER GARAGEN VON DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE NACH DEN BE - STIMMUNGEN DER HESS. GARAGENVERORDNUNG - GaVO - VOM 18.5.1977 (GVBl. Nr. 12 . 1977 S. 219).
WENN GARAGEN ZWEIER BENACHBARTER GRUNDSTÜCKE AN DER GEMEINSAMEN GRENZE ERRICHTET WERDEN SOLLEN, SIND SIE ALS DOPPELGARAGE MIT EINHEITLICHER GESTALTUNG ZU - SAMMENZUFASSEN . AUSNAHMEN HIERVON KÖNNEN NUR IN BEGRÜNDETEN FÄLLEN - z.B. GELANDEVERHALTNISSE - ZUGELASSEN WERDEN . JE WE SIND MIND. 1,5 STELLPLÄTZE, JE HAUS JEDOCH 2 STELLPLÄTZE NACHZUWEISEN.

17 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

1.71 ÜBERBAUBARE FLÄCHE
GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHE (NICHT ÜBERBAUBAR)

1.72 BAUGRENZE § 23 Abs. 3 BauNVO

19 SONSTIGE PLANZEICHEN

1.91 FIRSTRICHTUNG IM BBpl. VERBINDLICH ANGEGEBEN

1.92 VORHANDENE GEBÄUDE

1.93 VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

1.94 GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN (NICHT RECHTSVERBINDLICH)

1.95 z.B. 24 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG

1.96 z.B. 476.00 HÖHENLINIEN

1.97 FLURGRENZE

1.98 IN DEN VERKEHRSWEGEN WERDEN BEI AUSBAU UND HER - STELLUNG TRASSEN FÜR FERNMELDE - UND STROMKABEL VORGESEHEN. DIE VERSORGUNGSTRÄGER WERDEN 1 JAHR VOR BAUBEGINN VON DER MASSNAHME UNTERRICHTET .

1.99 FÜR DAS BAUGEBIET IST EIN BAUREIFER ENTWÄSSERUNGS - TECHNISCHER ENTWURF ZUR GENEHMIGUNG NACH §44 HWG ERFORDERLICH . DIE WASSERVERSORGUNG IST IN BESONDEREN FACHTECHNISCHEN PLÄNEN FÜR DEN OT. HEUBACH NACHZUWEISEN. DIE LÖSCHWASSERVERSORGUNG IM NEUBAU - GEBIET IST GEM. §2 (2), Nr. 5. DES BRANDSCHUTZHILFE - LEISTUNGSGESETZES SICHERZUSTELLEN .

2.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

2.01 VORHANDENER BAUM - STRAUCHBESTAND IST ZU ERHALTEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

2.02 AUFGRUND DER POTENTIELLEN NATÜRLICHEN VEGETATION WERDEN FOLGENDE BÄUME UND STRÄUCHER IM BAUGEBIET VERWENDET.

BÄUME

ACER PSEUDOPLATANUS	-	BERGAHORN
QUERCUS PETRAEA	-	TRAUBENEICHE
SORBUS AUCUPARIA	-	EBERESCHE
ACER PLATANOIDES	-	SPITZAHORN
FRAXINUS EXCELSIOR	-	ESCHE
HOCHSTÄMMIGE OBSTBÄUME (APFEL , BIRNE , KIRSCHE)		

STRÄUCHER

RHAMNUS FRANGULA	-	FAULBAUM
SAMBUCUS RACEMOSA	-	TRAUBENHOLUNDER
RUBUS FRUTICOSUS	-	BROMBEERE
RUBUS IDAEUS	-	HIMBEERE
CORNUS MAS	-	KORNELKIRSCHE
PRUNUS SPINOSA	-	SCHLEHE
ROSA CANINA	-	HUNDSROSE

3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

31 EINFRIEDUNGEN

VORGARTENEINFRIEDUNGEN SIND BIS ZU EINER MAX. HÖHE VON 80 cm ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN JEDOCH NICHT ALS GESCHLOSSENE WAND AUSGEBILDET WERDEN .
DIE SEITLICHEN UND RÜCKWÄRTIGEN EINFRIEDUNGEN KÖNNEN IN MASCHENDRAHTZAUN O. Ä. HERGESTELLT WERDEN UND SIND AUF EINE MAX. HÖHE VON 1,20m BESCHRÄNGT .

32 VORGÄRTEN

DIE VORGÄRTEN DÜRFEN AN DEN STRASSENEINMÜNDUNGEN NICHT MIT SICHTBEHINDERNDEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN BEPFLANZT WERDEN. DIE VORGARTENFLÄCHEN DÜRFEN NICHT GEWERBLICH - LAGER, AUS - STELLUNGEN, AUTOMATEN, ANLAGEN DER AUSSENWERBUNG U. DGL. - GENUTZT WERDEN.

33 GARTEN - GRÜNFLÄCHE

JE GRUNDSTÜCK WIRD MIND. EIN FIRSTÜBERSCHREITENDER LAUBBAUM, DER AUCH EIN HOCHSTÄMMIGER OBSTBAUM SEIN KANN, ZUR PFLANZUNG UND UNTERHALTUNG FESTGESETZT .
IN WA - GEBIETEN SIND MIND. 80% , DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ALS GARTEN - ODER GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN .
DIESE GARTEN - GRÜNFLÄCHEN SOLLEN EINE 25% IGE BAUM - STRAUCH - BEPFLANZUNG DER UNTER ZIFFER 2.02 GENANNTEN ARTEN EINSCHLIESSEN .
WOBEI EIN BAUM = 10 qm UND EIN STRAUCH = 1qm ENTSPRICHT.

34 GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

DER VORHANDENE BEWUCHS IST SOWEIT ALS MÖGLICH ZU SCHONEN .
GESUNDE BÄUME MIT MEHR ALS 60cm STAMMUMFANG , GEMESSEN IN 100 cm HÖHE, SIND ZU ERHALTEN . HIERVON AUSGENOMMEN SIND OBST - BÄUME . FALLS DURCH ERHALTUNG DIESER BÄUME DIE DURCHFÜHRUNG ZULÄSSIGER BAUVORHABEN UNZUMUTBAR ERSCHWERT WIRD, SIND AUSNAHMEN ZULÄSSIG, WENN AN ANDERER STELLE DES GRUNDSTÜCKES FÜR EINE ANGEMESSENE ERSATZBEPFLANZUNG SORGE GETRAGEN WIRD .

35 DÄCHER

GROSSFLÄCHIGE DACHPLATTEN SIND FÜR DIE EINDECKUNG GENERELL NICHT ZULÄSSIG.

36 ANLAGEN ZUR NUTZUNG DER SONNENENERGIE - , SOLARANLAGEN

DIE INSTALLIERUNG VON SOLARANLAGEN IST GENERELL ZULÄSSIG.
EINE VERUNSTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 14 Abs. 2 HBO IST DURCH SORGFÄLTIGE PLANUNG ZU VERMEIDEN .
DIE SOLARANLAGE UND DIE ÜBRIGEN GEBÄUDETEILE SIND SO AUFEINANDER ABZUSTIMMEN , z.B. INTEGRIERUNG DER KOLLEKTOREN IN DEN DACHFLÄCHEN, DASS NACHTEILIGE WIRKUNGEN FÜR DAS STRASSEN - ORTS - UND LANDSCHAFTSBILD AUSGESCHLOSSEN WERDEN.
IN JEDEM FALL IST EINE VORHERIGE ABSTIMMUNG BEZÜGLICH DER GESTALTUNG MIT DEM BAUAMT VORZUNEHMEN.

RECHTSGRUNDLAGEN

1 §§ 1, 2, 3 & 9 v. 18. BauGB v. 8.12.1986 (BGBl. I, 2191)

2 §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) v. 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) i. d. Fassung v. 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

3 §§ 1 bis 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) v. 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)

Die Gemeindevertretung Kalbach hat am 15.3.88 den Bebauungsplan gem. Hessischer Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG

B E S C H L O S S E N

KALBACH den 28.9.88

Die Gemeindevertretung hat am 26.9.84 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.10.84

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB fand in der Zeit von bis 31. Jan. 86 statt

KALBACH 28.9.88

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht.

Am wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in KRAFT

KALBACH den

Am 12.08.87 wurde dieser Bebauungsplanentwurf von der Gemeindevertretung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, nachdem die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen bei der Planaufstellung beteiligt worden sind.

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs, mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 14.9.87 bis 14.10.87. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.09.87 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können

KALBACH den 28.9.88

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erteilung von Auflagen und/oder Auflagen auf Ausnahme des unerheblichen Teils nicht geltend gemacht

KASSEL den

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 27.06.88 überein

Der Landrat des Landkreises Fulda - Katasteramt - Im Auftrag (Heil)

FULDA den 27.06.1988

Kataster amt

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde KALBACH durch das

PLANUNGSBÜRO WEISS - HETTERICH KÖNIGSBERGSTRASSE 9 6407 FLIEDEN 5

AUFGESTELLT

FLIEDEN, DEN 27. JUNI 1988

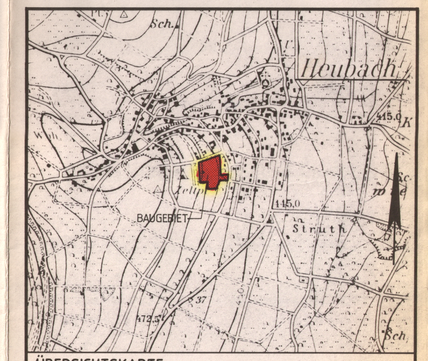
BEBAUUNGSPLAN NR. 24

„IM ZEUNFELD"

DER GEMEINDE KALBACH

IM ORTSTEIL HEUBACH

M. 1:1000



ÜBERSICHTSKARTE M. 1:10.000