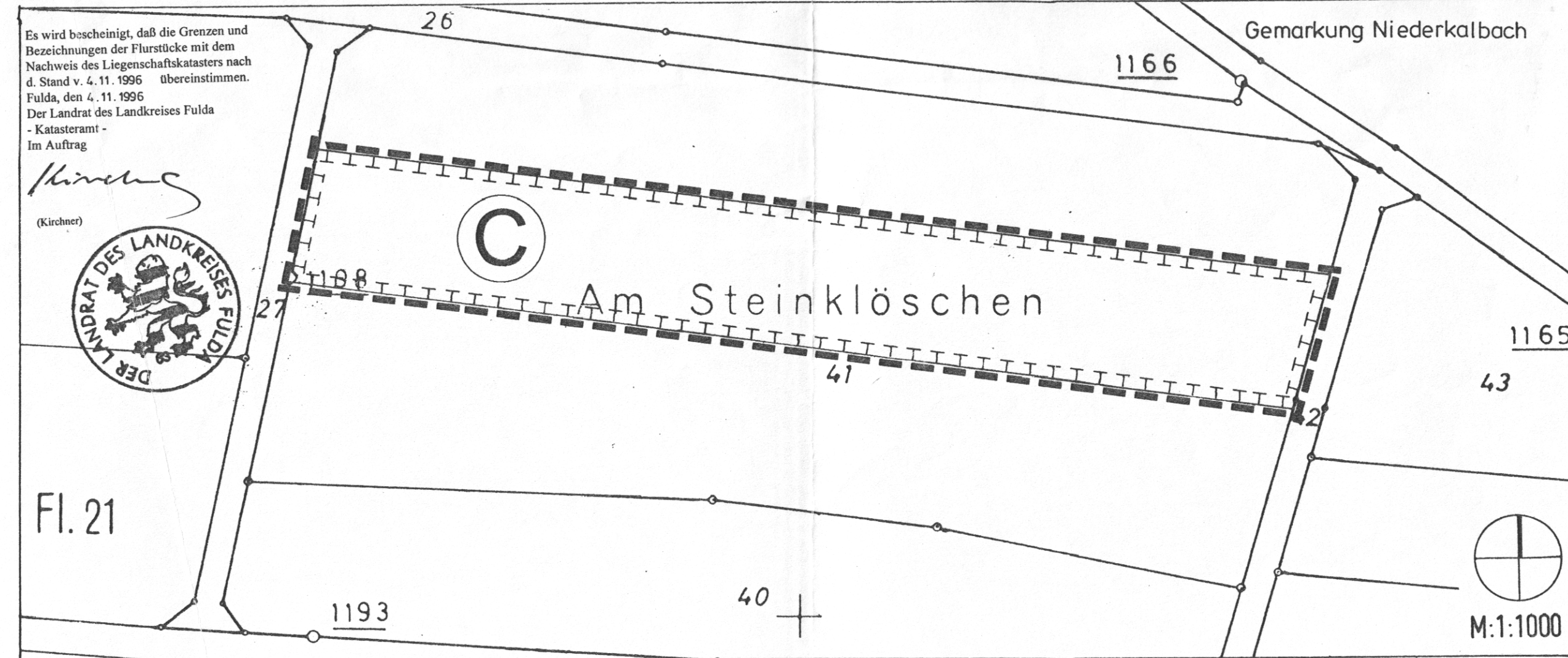
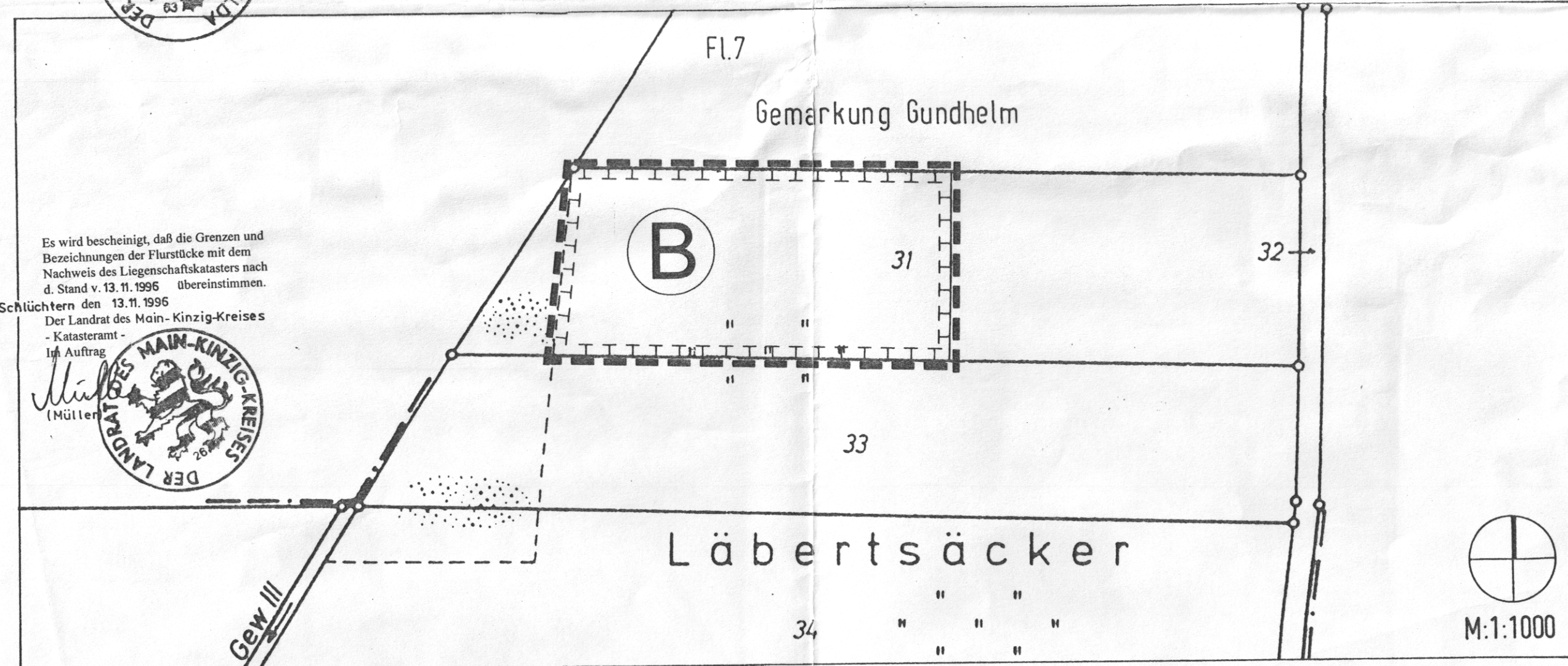
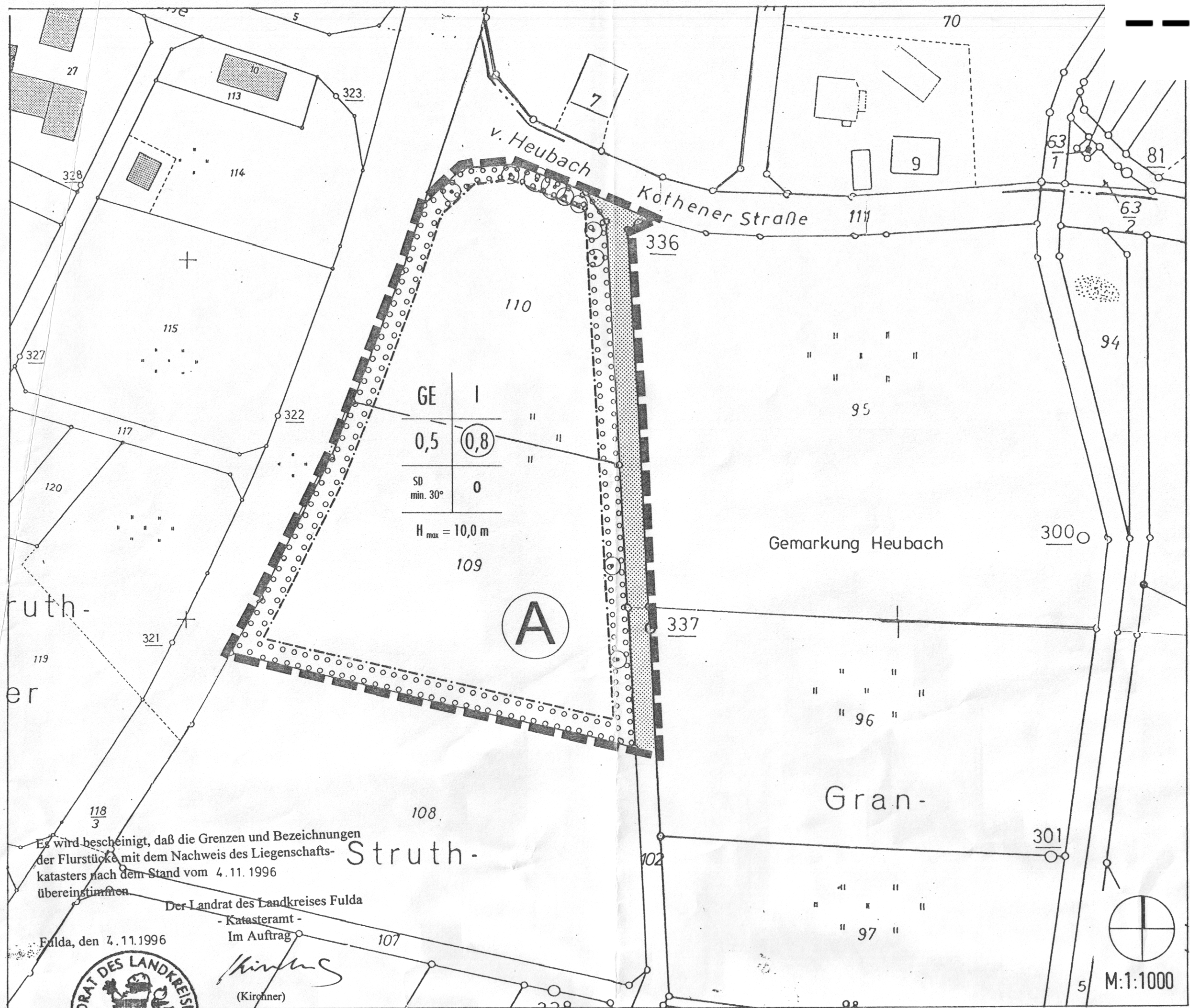




BEBAUUNGSPLAN NR. 27 IM ORTSTEIL HEUBACH
GEWERBEBEGEBT "KOTHENER STRASSE"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

- des Baugesetzbuches (BauGB), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993
- des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- des § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) und der auf § 9 Abs. 4, BauGB beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBL I Seite 102) in Verbindung mit § 87 HBO
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
- des Hess. Naturschutzgesetzes (HENatG)

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.

TEIL A
PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches** (§9(7) BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§9(1)1. BauGB / BauNVO)
 - Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

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

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen 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)."

Je eigenständiges Gewerbegrundstück ist eine Wohnung für den Betriebsinhaber oder Personal zulässig.
 - Grundflächenzahl als Höchstmaß (§19 BauNVO)
 - Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§20 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind mitzurechnen.
 - Vollgeschosse, maximale Anzahl (§16(2)3. + 4. BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen (§18(1) BauNVO)

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

- Baugrenze** (§23(1+3) BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§9(1)11. BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsfläche
Erschließungsstraßen, Fahrbahn: 4,50m
Schotterbankette beidseitig jeweils 0,50m
- Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet** (§1(5) BauNVO)

Zulässig sind gem. § 1 (5,6) BauNVO nur Betriebe, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen.

Die Emissionen sind nach Ziff. 2.4 der "Techn. Anleitung zur Reinhaltung der Luft" in der Fassung vom 27.02.1996 abzuleiten.

Lüftungsgebläse sowie Wand- und Dachöffnungen in Produktionsgebäuden sind nach Osten zu orientieren.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§9(1)25b. BauGB)
- Allgemeine Pflanzfestsetzungen**

Neupflanzungen sind nur mit standortgerechten Gehölzen nach folgender Liste vorzunehmen:

Pflanzenliste:

Sträucher und Heister:
Haselnuß (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hartrieel (Cornus sanguinea)
Wildrosen (z.B. Rosa canina)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Salweide (Salix caprea)
Holunder (Sambucus nigra)

Groß- und mittelkronige Bäume:
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix caprea)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Esche (Fraxinus excelsior)
Felsahorn (Acer campestre)

Hochstämmige Obstbäume:
vorherrschend: Apfel, Birnen, Pflaumen, Zwetschen

- Besondere Pflanzfestsetzungen**
 - Erhalten von Einzelbäumen
 - Anpflanzen von Einzelbäumen
Zu verwenden sind Arten der Liste unter 6.1 mit Mindest-StU 14-16
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Entlang der Grenze des Gewerbegebietes ist ein 5m breiter, im Plan zeichnerisch gekennzeichnet Streifen durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Dieser Streifen darf nur zur Anlage max. 7,5m breiter Grundstückszufahrten (max. zwei Zufahrten pro Grundstück) unterbrochen werden. Der in diesem Streifen vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Zur Bepflanzung sind die in der Liste unter 6.1 gekennzeichneten Arten zu verwenden. Der Abstand zwischen den einzelnen Pflanzen und Pflanzreihen untereinander beträgt jeweils 1,5m. In den Mittelreihen sind im Abstand von 8m groß- und mittelkronige Bäume zu pflanzen.
 - Fassadenbegrünung
30% der Fassaden gewerblich genutzter Gebäude und Nebenanlagen sind zu begrünen. Die Bepflanzung ist spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Rohbaus anzulegen.
Hierbei sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:
Efeu (Hedera helix)
Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
Knöterich (Fallopia <Polygonum> aubertii)
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

TEIL B
FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

- Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§87(1)1. HBO)
 - Dächer
Dachkonstruktionen sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung nicht unter 30° auszuführen. Für die Eindeckung sind rote Ziegel zu verwenden.
 - Fassadengestaltung
Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind zulässig aus Putz, Beton und Stein in gedeckten, nicht glänzenden Farben.
 - Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen
Garagen und Nebenanlagen sind in Materialwahl, Farbgebung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen.
 - Werbeanlagen
Es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen von max. 1m Höhe an Gebäudewandflächen zulässig.
- Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** (§87(1)4.+5. HBO)
 - Einfriedungen
Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wände hergestellt werden. Sie sind vollständig in Bepflanzungen zu integrieren.
 - Stellplätze
Zur Gliederung der Stellplatzanlagen ist im Wechsel mit 5 Stellplätzen jeweils ein hochstämmiger Laubb Baum zu pflanzen.

NSVERMERKE
idevertretung hat am 07.05.1994 die Aufstellung des nes Nr. 27 Gewerbegebiet "Kothener Straße" im Ortsteil Heubach beschlossen.
Der Beschluß wurde am 14.06.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Kalbach, den 24.09.1997
GEMEINDE KALBACH
KREIS FULDA
Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 24.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 03.06.1996 bis 03.07.1996 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Kalbach, den 24.09.1997
GEMEINDE KALBACH
KREIS FULDA
Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 Gewerbegebiet "Kothener Straße", OT Heubach hat über die Dauer eines Monats vom 03.06.1996 bis 03.07.1996 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 24.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kalbach, den 24.09.1997
GEMEINDE KALBACH
KREIS FULDA
Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 24.09.1996 den Bebauungsplan Nr. 27 Gewerbegebiet "Kothener Straße", OT Heubach, als Satzung beschlossen.

Kalbach, den 24.09.1997
GEMEINDE KALBACH
KREIS FULDA
Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Bürgermeister

5. Anzeigevermerk des Regierungspräsidiums
Gemäß Schreiben vom 06.04.1998, Rz.: 32.1-Kalbach 6 des RP ist nach § 43 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB die Bearbeitungsfrist abgelaufen und der B-Plan zur Inkraftsetzung zurück gereicht.

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 27, Gewerbegebiet "Kothener Straße", OT Heubach, wurde gem. § 12 BauGB am 28.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 27 Gewerbegebiet "Kothener Straße", OT Heubach. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 27, Gewerbegebiet "Kothener Straße", OT Heubach rechtsverbindlich.

Kalbach, den 02.09.1998
GEMEINDE KALBACH
KREIS FULDA
Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Bürgermeister

