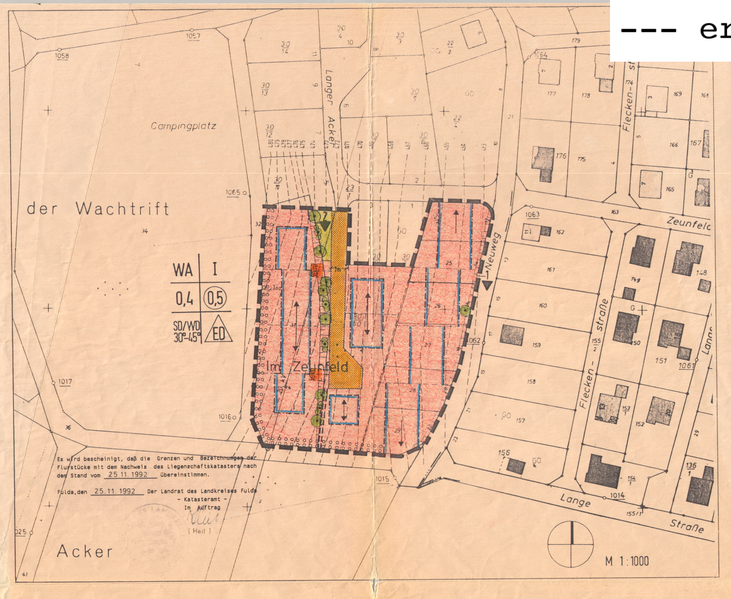
--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---



"Wohngebiet im Zeunfeld"

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen:

1. des Baugesetzbuches (BauGB)
2. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. der Planzeichenverordnung (PlanZVO) (mit Ergänzungen für die Landschaftsplanung)
4. des § 5 Hess. Gemeindeordnung
5. und der auf § 9, Abs. 4 BauGB, beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl.I.Seite 102) in Verbindung mit § 118 HBO

TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9, Abs. 7 BauGB)

2. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 4, 6, 16 und 17 BauNVO)

2.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.2 0,4 — Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,4 (§ 19 BauNVO)

2.3 0,5 — Geschoßflächenzahl z.B. GFZ 0,5 (§ 20 BauNVO)

2.4 I — Zahl der Vollgeschosse z.B. I Geschoßzahl als Höchstgrenze (§ 16, Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO) Wenn im Rahmen der HBO Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden und die talseitige Außenwand an keiner Stelle das Maß von 6,50m überschreitet. Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachfläche.

3. **Bauweise** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1-3 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. **Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9, Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

4.1 Maximal zulässige Drempelhöhen

Zulässig ist eine max. Drempelhöhe von 1,25 m.
Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante Geschoßdecke bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Fassade.

Zulässig ist eine talseitige Traufhöhe von 6,50 m und bergseitig von 4,0 m.

4.2 Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeformation in Grundriß und Schnitt zeigt, beizufügen.

4.3 Aufschüttungen an der Talseite sind generell unzulässig. Die zu errichtenden Gebäude sind mit dem Kellergeschoß in den Hang einzugraben.
Durch Geländemodellierungen entstandene Böschungen sind zu bepflanzen. Stützmauern (westlich der Gebäude im Rangbereich) sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sie sind durch geeignete Rankgewächse (siehe Pflanzliste) vollständig zu begrünen.

5. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

5.1 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

5.2 Ausrichtung der Baukörper längsseits = Hauptfirstrichtung

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

7. **Öffentliche Verkehrsfläche** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

7.1 Verkehrsfläche ohne Separierung

8. **Leitungsrecht für Stromversorgungskabel** (§ 9, Abs. 1, Nr. 9 BauGB)

9. **Öffentliche Grünfläche** (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

10. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

10.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neuanpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen, Blütensträuchern und Obstbäumen vorzunehmen:

Sträucher und Heister:

Haselnuß	(Corylus avellana)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildrose	(z.B. Rosa canina)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Holunder	(Sambucus nigra)

Als hochstämmige Einzelbäume:

Stieleiche	(Quercus robur)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Esche	(Fraxinus excelsior)

sowie verschiedene Blütengehölze

z.B.: Bauernjasmin	
Weigelien	
Spiraea	
Zierjohannisbeere	
Deutzien	
Flieder	

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

Pflanzen für Fassadenbegrünung
- halbschattige Standorte:
Knöterich (Polygonum aubertii)
Kletterhilfe !
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')
(Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii')
Efeu (Hedera helix)
Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)

- sonnige Standorte:
Glyzinie (Wisteria sinensis)

10.2 Erhaltung von Einzelbäumen

10.3 Erhaltung und Ergänzung von Gehölzbeständen

10.4 Anpflanzung von Einzelbäumen

10.5 Flächen mit Pflanzbindung

Die Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste unter 10.1 zu bepflanzen. Pro 1,50 qm ist jeweils 1 Strauch zu pflanzen.
Die Flächen mit Pflanzbindung sind innerhalb eines Jahres nach Erwerb des Baugrundstückes zu bepflanzen.

10.6 Mit dem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan bzw. Baumbestandsplan zur Genehmigung vorzulegen.

11. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

11.1 Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierungen für die einzelnen Baumaßnahmen sind jeweils im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.
Die notwendigen Maßnahmen sind auf den privaten Grundstücken vorzusehen und bei der Planung frühzeitig zu berücksichtigen.

11.2 Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente

1 — 11.2.1 Natursteinmauer
Die Natursteinmauer ist mit Ausnahme der Garagenzufahrten bzw. der Hauseingänge zu erhalten.
Die Breite der Garageneinfahrten darf max. 4m betragen.
Zum Ausgleich für herausgenommene Mauerteile an den Zufahrten sind unter Verwendung des alten Materials nach dem Vorbild der alten Mauer neue Mauern oder Mauerteile wieder anzulegen.

2 — 11.2.2 Vorhandene Böschung
Die vorhandene Böschung ist mit Ausnahme notwendiger Eingänge und Zufahrten in ihrer Form mit Gehölzbeständen zu erhalten.

TEIL B: Festsetzungen gem. § 118 HBO

1. **Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 118, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

1.1 Dachgestaltung

SD/WD 30°-45° — 1.1.1 Dachform und Dachneigung
Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Sattel- und Walmdach zulässig.
Die zulässige Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
Geltungsbereich : 30° - 45°

1.1.2 Dachgauben dürfen eine Länge von 1/3 der zugehörigen Traufläge nicht überschreiten.
Der First von Gauben und Nebengiebeln muß, in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. 0,50 m zum Hauptfirst des Daches einhalten.
Die max. Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand über der Dachhaut darf 1/3 der Gesamthöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten. Die max. Gesamthöhe der Gaube darf 1,50 m nicht überschreiten.
Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten des Gebäudes muß mind. 2,50 m betragen.
Zwerchgiebel sind in der Dachneigung wie das Hauptdach oder steiler auszuführen. Darüber hinaus sollen Zwerchgiebel nicht mehr als 2 Fensterflächen breit sein, max. jedoch 2,25 m. Die Fenster müssen in stehenden Rechteckformat ausgeführt werden und durch einen höchstens 24 cm breiten Mittelsteg getrennt sein. Bei entsprechendem Bedarf können mehrere Gauben als Zwerchgiebel mind. 0,50 m unter dem Hauptdach liegen.

1.1.3 Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.

1.2 Fassadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen aus Blech, Faserzementplatten, Waschbeton, Kunststoffen und Keramikplatten sind nicht zulässig.
Unzulässig sind ferner glänzende Anstriche auf Putz-, Beton- und Steinflächen. Für den Anstrich sind gedeckte Farben auszuwählen.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

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

2. **Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** (§ 118, Abs. 1, Nr. 4 und 5 HBO)

Der Anteil von Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Wege, Hofflächen, Terrassen und dgl. darf unbeschadet der Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO im Geltungsbereich nicht mehr als 25 % betragen.

Die übrigen Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; mind. 10 % dieser Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
Die Gestaltung, Bepflanzung und Pflege muß landschaftsgerecht erfolgen. Es dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und zu pflegen.
Auf jedem Grundstück > 900 qm sind 2 hochstämmige Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und zu pflegen.

2.1 Einfriedungen

Sind Einfriedungen von Grundstücken notwendig, sind
- lebende Hecken oder
- Holz- und Metallzäune mit einer max. Höhe von 1,30 m
zu verwenden.

Für rückwärtige oder seitliche Einfriedungen der Grundstücke hinter der Bauflucht sind lebende Hecken oder für Kleintiere überwindbare bzw. durchlässige Holz- und Metallzäune bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

EMPFEHLUNGEN:

- Es wird empfohlen, Terrassenflächen und Gartenwege in wasserdurchlässiger Form zu befestigen.
- Es wird empfohlen, Fassaden mit Pflanzen nach Ziffer 10.1 "Pflanzen für Fassadenbegrünung" der Festsetzungen zu begrünen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

FL 21 — Flurnummer z.B. Flur 21

Parzellengrenze vorhanden

52/5 — Parzellennummer z.B. 52/5

HINWEISE:

geplante Grundstücksgrenzen

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt werden, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die öffentlichen Baumaßnahmen werden im Rahmen des Genehmigungsantrages nach § 6 HENatG für den Ausbau der Erschließungsstraße geregelt.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am 25.06.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24A "Im Zeunfeld" beschlossen. Der Beschluß wurde am 02.08.91 ortsüblich bekanntgemacht.

Kalbach, den 26.11.92

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Der Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 20.03.92 ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger am 25. März 1992, 20.00 Uhr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Kalbach, den 26.11.92

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Der Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24A "Im Zeunfeld" hat über die Dauer eines Monats vom 02.03.92 bis 03.04.92 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.02.92 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kalbach, den 26.11.92

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 16.06.92 den Bebauungsplan Nr. 24A "Im Zeunfeld" als Satzung beschlossen.

Kalbach, den 26.11.92

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Der Bürgermeister

5. Anzeigevermerk des Regierungspräsidenten

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 11. Feb. 1993 Az.: 34 - KALBACH - 41

Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage:

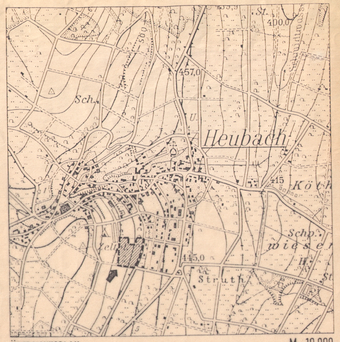
6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes Nr.24A "Im Zeunfeld" wurde gem. § 12 BauGB am 12.03.93 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr.24A "Im Zeunfeld".
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 24A "Im Zeunfeld" rechtsverbindlich.

Kalbach, den 15.03.93

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Der Bürgermeister

Vermerk des Katasteramtes

(siehe Bebauungsplan)



ÜBERSICHTSPLAN M.: 10.000

GEMEINDE KALBACH

LANDKREIS FULDA

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 A DER GEMEINDE KALBACH

IM OT HEUBACH "IM ZEUNFELD"

26.08.92
KIND UND PARTNER, 6400 FULDA