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

Satzung der Gemeinde Kalbach

Über den Bebauungsplan GE(e) »Gewerbegebiet – Am Forsthaus« Gemarkung Mittelkalbach

Rechtsgrundlagen

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2015 (BGBl. I S. 954)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Mai 2011 (GVBl. S. 444)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2005 (GVBl. I S. 218)

Präambel
Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung, i. V. m. § 10 BauGB, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes sowie der Hessischen Bauordnung (HBO), wird nach Beschluss der Gemeindevertretung Kalbach vom ***.***.2015 folgende Satzung zur Bebauungsplan GE(e) "Gewerbegebiet – Am Forsthaus" Gemarkung Mittelkalbach gefasst.

Die Satzung besteht aus:

Teil A **Planfassung im Maßstab 1 : 1.000**
mit Übersichtsplan, zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung
Teil B **Textliche Festsetzungen**
Teil C **Verfahrensvermerke**

Die Begründung wurde gebilligt.

Teil B Textliche Festlegungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 I BauGB)

1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) gem. § 8 BauNVO
Das mit GE(e) gekennzeichnete Gebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.2 Zulässig im Sinne dieser Festsetzung sind:
1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.3 Ausnahmsweise zulässig im Sinne dieser Festsetzung sind:
1. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10% bis maximal 100 qm pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

Grundsätzlich gilt:
Zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) dürfen keine Produktions- und Verarbeitungsmaschinen im Freien betrieben werden. Tore sind geschlossen zu halten.

1.4 Nicht zulässig sind:
1. Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelähnlicher Vertriebsstruktur und Tankstellen.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke - mit Ausnahme der Anlage einer Aussegnungshalle in einem Teilbereich des Flurstückes 5/1, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
Die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) der Bauflächen darf 80 v. H. der Baugrundstücksfläche nicht überschreiten (§ 16 II Nr. 1, § 17 und § 19 BauNVO).

2.2 Geschossflächenzahl
Die Geschossfläche (Geschossflächenzahl – GFZ) der Bauflächen darf die 1,6-fache Größe der Baugrundstücksfläche nicht überschreiten (§ 16 II Satz 1 Nr. 2 und § 20 BauNVO).

2.3 Höhe baulicher Anlagen
In den Baugebieten darf die Höhe baulicher Anlage i. S. v. § 18 BauNVO von 12,50 m nicht überschritten werden. (§ 16 II Nr. 4 BauNVO).
Als Bezugslinie zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gilt der Anschnitt der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände.
Die Höhe baulicher Anlagen kann mit besonderen betrieblichen Anlagen, wie z. B. Siloturm, Aufzug, Klimaanlagen u. ä. bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 15,00 m auf bis zu 10 % der Fläche der beanspruchten Dachebene, überschritten werden.

3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 I Nr. 4 BauGB, § 12 und 21 a BauNVO)

3.1 sonstige Nebenanlagen
Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind im Baugebiet allgemein zulässig. (§ 14 I Satz 3 BauNVO)

3.2 Stellplätze
Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO sind in den festgesetzten Baugebieten allgemein zulässig.

4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

4.1 In den Baugebieten ist allein die abweichende offene Bauweise zulässig. (§ 22 I BauNVO)

4.2 Abweichend von § 22 II BauNVO darf die Länge der Gebäude und Anlagen in den Baugebieten 50 m überschreiten.

5 Planungen, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 Bau(GB)

5.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2 Festgesetzte Flächen zum Erhalt des Grünbestandes sowie zu erhaltende Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten.

5.3 Bezüglich der Grenzabstände für Pflanzen ist das Hessische Nachbarrechtsgesetz in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

5.4 Bei der Anlage von betriebseigenen Stellplätzen sind die Pflanzvorgaben der gemeindlichen Stellplatzordnung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN

1.1 Dachgestaltung
Für Betriebsgebäude sowie Büro- und Verwaltungsgebäude sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig. Zusätzlich sind auf Büro- und Verwaltungsgebäude auch Walmdächer zulässig.
Die zulässige Dachneigung von Betriebsgebäuden beträgt mind. 1,5° und max. 35°.
Die zulässige Dachneigung von Büro- und Verwaltungsgebäude beträgt mind. 1,5° und max. 45°.

1.2 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung ist mit einheitlichen, nicht glänzenden Materialien vorzunehmen. Die farbliche Gestaltung sollte in der Regel aus roten Farbtönen bestehen. Darüber hinaus sind dunkle Farbtöne bis anthrazit zulässig.
Extensiv oder intensiv begrünte Dächer sind allgemein zulässig.
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Fototherme / Fotovoltaik) sind auf den Betriebs-, Büro-, oder Verwaltungsgebäuden als Dachaufbau oder –eindeckung allgemein zulässig.

1.3 Fassadengestaltung
Wandverkleidungen und Außenwandflächen sind aus Putz, Beton, Stein, Metall und Holz in nicht glänzenden und gedeckten Farbtönen zulässig.
Anstriche und Fassadenmaterialien in grellen Farben sind nicht zulässig.
Glasausbauten und größere Glasflächen sind zulässig.

1.4 Werbeanlagen
Werbeschriftzüge sind an den Wandflächen und auf den Dächern bei Einhaltung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen an der Stätte der Leistung zulässig.
Die Höhe der Werbeanlagen auf Dächern darf max. 2,50 m betragen. Laufende, blinkende und wechselnde Werbeanlagen sind unzulässig.
Alleinstehende Werbetürme (Pylone) sind bis zu einer max. Höhe von 12,5 m zulässig.
Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

1.5 Einfriedungen
Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand hergestellt werden. Zäune zur freien Landschaft sind in Heckenpflanzungen zu integrieren. Die maximal zulässige Höhe der Umzäunungen darf 2,20 m betragen.

1.6 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 privaten Grundstücken zu dulden. Sie können von dem Grundstückseigentümer ohne Beteiligung der Gemeinde durch die Errichtung einer Stützmauer bis max. 0,50 m Höhe abgewendet werden. Ausnahmen hiervon können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

1.7 Beleuchtung
Bezüglich der Außenbeleuchtung der Betriebe und deren Gelände sind die Vorgaben des „Sternepark Rhön", „Beleuchtungsrichtlinie für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön" und die „Möglichkeiten zu Reduzierung der Lichtverschmutzung" zu beachten.
Lichtanlagen / Beleuchtungen, welche im angrenzenden Wohngebiet zu Blendungen führen können sind zu vermeiden.
Beleuchtung / Lichtanlagen sind so zu installieren, dass im angrenzenden Wohngebiet die Vorgaben und Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) für Wohngebiete (mittlere Beleuchtungsstärke FE in lx3 (6-22 Uhr) bzw. I (22-6 Uhr)) eingehalten werden.

NACHRICHTLICH ÜBERNAHME UND SONSTIGE HINWEISE

1 Dachflächenwasser

1.1 Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Kühlwasser, Reinigungswasser, Toilettenspülung etc.) zu benutzen. Bei der Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser im Haushalt ist das DVGW-Arbeitsblatt 555 - Nutzung von Regenwasser (Dachwasser) im häuslichen Bereich - in der Fassung vom März 2002, zu beachten.
Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwassernetz) vorzulegen.

Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben durchführen zu lassen. Der Unternehmer und sonstige Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

2 Bodendenkmäler

2.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

3 Schutz gegen Umwelteinflüsse

3.1 Der Baulastträger der angrenzenden Straße des öffentlichen Verkehrs übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

3.2 Zusätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA-Lärm ergebenen Anforderungen innerhalb und außerhalb des Bebauungsgebietes nachzuweisen.
Bei offensichtlich nicht lärmrelevanten Nutzungen kann mit der Zustimmung des Landratsamtes auf ein Nachweis verzichtet werden.

3.3 Zusätzliche Vorkehrungen zum Schallschutz werden wie folgt festgesetzt:
Anlieferungen sind ausschließlich im Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

4 Artenschutz

4.1 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen ist die grüne Gehölzstruktur am westlichen und südwestlichen Rand des Geltungsbereiches zu erhalten.

4.2 Zum Schutz vorkommender Vogelarten ist die nachfolgende Bauzeitenregelung zwingend zu beachten.
Bauzeitenregelung:
Bauarbeiten im Bereich des GE(e)1 sind ausschließlich in den Monaten September bis Ende Februar, außerhalb der Brutzeiten, durchzuführen.

5 Leitungen

5.1 Der Lageplan dokumentieren den uns bekannten Leitungsbestand ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die genaue Lage und die jeweils einzuhaltenden Schutzstreifen der Leitungen sind vor Beginn der Baumaßnahmen bei den einzelnen Sparteträgern abzufragen und bei den Baumaßnahmen sowie der Pflanzung zu berücksichtigen!

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GE(e) — eingeschränkte Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,6 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
0.8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
12,5m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

unterirdisch (Haupttrinkwasserleitung)

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 20 , 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
3825 — Grundstücksgrenzen und -bezeichnungen nach Liegenschaftskataster

Nachrichtlich

Neue Lage der L 3206 und Kreisverkehrsplatz

Aufstellungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss vom: 27.05.2014 GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA Gemeindevorstand Kalbach	Beschluss zur Offenlegung des Planentwurfes vom: 22.04.2015 GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA Florian Hölzer Bürgermeister
Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 I und 4 I BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 I BauGB) erfolgte vom: 13.03.2015 bis zum 14.04.2015 Behördenbeteiligung (§ 4 I BauGB) erfolgte vom: 13.03.2015 bis zum 14.04.2015 Bekanntmachung in »Kalbacher Nachrichten« Nr. 10/15	Förmliche Beteiligung nach §§ 3 II und 4 II BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 II BauGB) erfolgte 04.06.2015 bis einschließlich dem 06.07.2015 Behördenbeteiligung (§ 4 II BauGB) erfolgte vom: 04.06.2015 bis einschließlich dem 06.07.2015 Bekanntmachung in »Kalbacher Nachrichten« Nr. 22/15
Abwägungsbeschluss nach § 1 VII BauGB erfolgte am: 22.04.2015 GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA FLorian Hölzer Bürgermeister	Abwägungsbeschluss nach § 1 VII BauGB erfolgte am: 21.07.2015 GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA FLorian Hölzer Bürgermeister
Förmliche Beteiligung nach §§ 3 II und 4 II BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 II BauGB) erfolgte 31.07.2015 bis einschließlich dem 01.09.2015 Behördenbeteiligung (§ 4 II BauGB) erfolgte vom: 31.07.2015 bis einschließlich dem 01.09.2015 Bekanntmachung in »Kalbacher Nachrichten« Nr. 30/15	Förmliche Beteiligung nach § 3 II BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 II BauGB) erfolgte 21.12.2015 bis einschließlich dem 21.01.2016 Bekanntmachung in »Kalbacher Nachrichten« Nr. 50/15
Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB erfolgte am: 11.09.2015 GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA	Florian Hölzer Bürgermeister
Die Ausfertigung des Bebauungsplanes erfolgte am: 11.9.2015	Florian Hölzer Bürgermeister
Inkraftgetreten gem. § 6 BauGB ortsüblich bekanntgemacht in den »Kalbacher Nachrichten« Nr. 07/16	

Gemeinde Kalbach OT Mittelkalbach
Gemarkung Mittelkalbach

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet - Am Forsthaus"

PLANWERK
KH Planwerk GmbH
BÜRO FULDA: Flemingstraße 18, 36041 Fulda
Tel.: 0661 92 804-0, Mail: info@kh-planwerk.de

gezeichnet: Nov. 2014
Maßstab: 1 : 1.000
Stand: 2015-12-11

Projekt: I:\1890_GE Forsthaus Kalbach\ACAD Zeichnung: 2015-12-11_BPLAN_PLAN.dwg
Erstelldatum: 11.12.2015 Anwender: Katrin Mueller Stiftbeilbe: acad.ctb