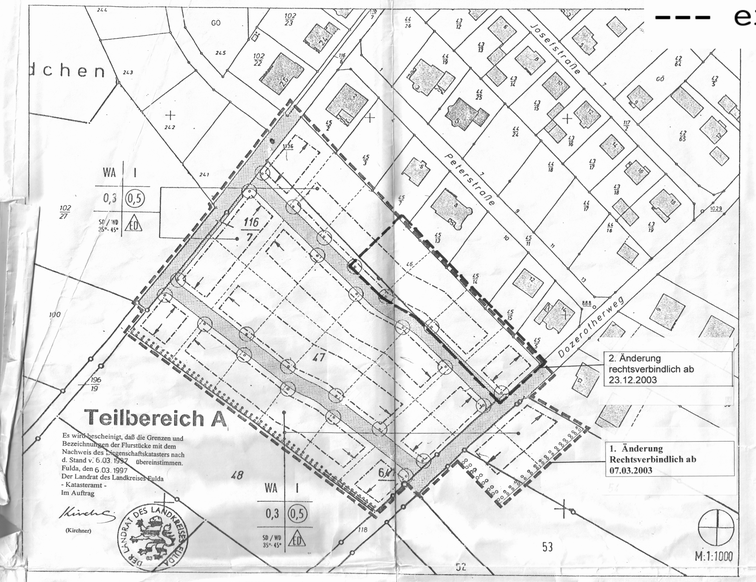
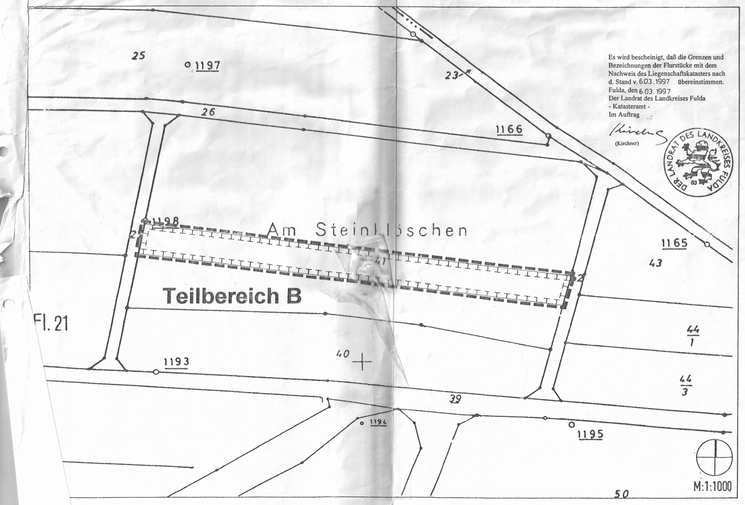
--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---





WOHNGEBIET "ELLERWEG - DOZEROTH"
GLEICHZEITIG 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 26 WOHNGEBIET "AM GRÜNDCHEN - ELLERWEG"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
4. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
5. § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) und auf § 9 (4) BauGB beruhende Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBL.I Seite 102) in Verbindung mit § 87 HBO
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
7. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen auf den Baugrundstücken ist gem. § 36 Brandschutz - Hilfeleistungsgesetz in Verbindung mit § 54 (1) HBO sicherzustellen und bei Bauantragstellung nachzuweisen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

EMPFEHLUNGEN

Anfallendes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten werden und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Auch die Möglichkeiten der Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser sollen geprüft werden.

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

HINWEISE

Flurgrenze

46 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer, z.B. 46

vorhandenes Gebäude

geplante Grundstücksgrenzen

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)
Allgemeines Wohngebiet
(§4a BauNVO)

WA — 2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§19 BauNVO)

0,3 — 2.3 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
(§20 BauNVO)

(0,5) — 2.4 Vollgeschosse, maximale Anzahl
(§16 (2) 3.+4. BauNVO)

I

3. **Bauweise, Baugrenze**
(§9 (1) 2. BauGB / BauNVO)
3.1 Offene Bauweise (§22 BauNVO)

ED — 3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze (§23 (1)+(3) BauNVO)

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

6.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Neupflanzungen sind nur mit standortgerechten Gehölzen nach folgender Liste vorzunehmen:

Pflanzliste:

Sträucher und Heister:
Haselnuß (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hartriegel (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)
Rotdorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet")
Feldahorn (Acer campreste)

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

6.2 Besondere Pflanzfestsetzungen

6.2.1 Anpflanzen von Einzelbäumen

Zu verwenden sind Arten der Liste unter 6.1 mit Mindest-StU 14-16 cm

6.2.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste unter 6.1

Die festgesetzten Pflanzstandorte bei den Baumpflanzungen geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung wieder. Die Standortfestsetzungen sind daher bei der Gestaltung der Freiflächen zu beachten; ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit geplanten Zufahrten hiervon um max. 5 m abgewichen werden.

7. **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§5 (2) 10. + (4), §9 (1) 20. + 25. + (6) BauGB)

7.1 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

Über die zeichnerisch festgesetzten Pflanzbindungen hinaus sind mindestens 10 % der gesamten Grundstücksfläche mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Ersatzweise kann auch die Begrünung von Fassaden angerechnet werden. Dabei ist zu rechnen: Länge der zu begrünenden Fassade x 2 m = anrechenbare Fläche

Zusätzlich ist 1 Obstbaum und 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie Ökoporenpflaster, breitfugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

7.2 Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 (1) 29. BauGB / §8 BNatSchG)

Die Fläche ist durch eine Gehölzpflanzung anzulegen mit
80% Sträuchern (2xv., o.B., 60-100 cm)
20% Heistern (2xv., o.B., 200-100 cm)
der unter 6.1 aufgeführten Gehölze. Dabei ist für die Pflanzung der Heister ein Mindestgrenzabstand zum Nachbargrundstück von 5.00 m einzuhalten. Die Sträucher sind mit einem Grenzabstand von mind. 2,00 m zu pflanzen.

7.3 Die unter 7.2 festgesetzten Maßnahmen werden gem. § 8a (1) 4. BNatSchG entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Erschließungsanlage mit 30 % und dem der privaten Baumaßnahmen mit 70 % zugeordnet.

8. **Geh- und Leitungsrechte**
(§9 (1) 21. BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der ÜWAG Fulda zur Verlegung eines 20-kV-Erdkabels

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

1.1 Dächer

SD / WD 35°- 45°

1.1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Satteldach zulässig.

Die zulässige Dachneigung wird mit 35°- 45° festgesetzt.

1.1.2 Dachgauben, die eine Länge von höchstens 2/3 der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten, sind zulässig. Die max. Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand über der Dachhaut darf 1/3 der Dachgesamthöhe, gemessen von der Traufe bis zur Firstebene, nicht überschreiten. Die max. Gesamthöhe der Gaube darf 1,50 m nicht überschreiten. Der seitliche Abstand von Ortgang bzw. Grat-/Kehllinie muß mindestens 1,5 m betragen.

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

1.2 Fassadengestaltung

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

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

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

2. **Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
(§ 87 (1) 4. + 5. HBO)

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken oder Holz- und Metallzäune ohne Sockel mit vertikaler Gliederung und einer max. Höhe von 1,30 m zu verwenden.

HRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 30.01.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Ellerweg - Dozeroth" im Ortsteil Mittelkalbach beschlossen.
Der Beschluß wurde am 16.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Kalbach, den 16.04.1997

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 12.06.96 - 12.07.96 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Kalbach, den 16.04.1997

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA — Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach — Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 "Ellerweg - Dozeroth", OT Mittelkalbach, hat über die Dauer eines Monats vom 03.06.1996 bis 03.07.1996 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 24.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kalbach, den 16.04.1997

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA — Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach — Bürgermeister

4. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 "Ellerweg - Dozeroth", OT Mittelkalbach, hat über die Dauer eines Monats vom 11.11.1996 bis 11.12.1996 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 01.11.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kalbach, den 16.04.1997

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA — Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 04.02.1997 den Bebauungsplan Nr. 32 "Ellerweg - Dozeroth", OT Mittelkalbach, als Satzung beschlossen.

Kalbach, den 16.04.1997

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA — Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach — Bürgermeister

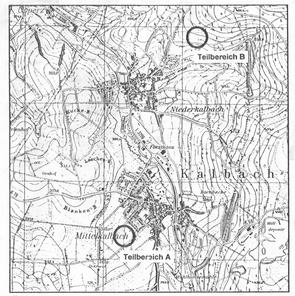
6. Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 07. Juli 1997, Az.: 34- KALBACH- 11
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage
Wendling-Montfort

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL

7. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 32 "Ellerweg - Dozeroth", OT Mittelkalbach, wurde gem. § 12 BauGB am 25.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 32 "Ellerweg - Dozeroth", OT Mittelkalbach. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 32 "Ellerweg - Dozeroth", OT Mittelkalbach rechtsverbindlich.

Kalbach, den 25.07.1997

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA — Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach — Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN — M. 1:25.000

GEMEINDE KALBACH
LANDKREIS FULDA

ORTSTEIL MITTELKALBACH

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
NR. 32 "ELLERWEG - DOZEROTH"

KIND UND PARTNER, 36041 FULDA