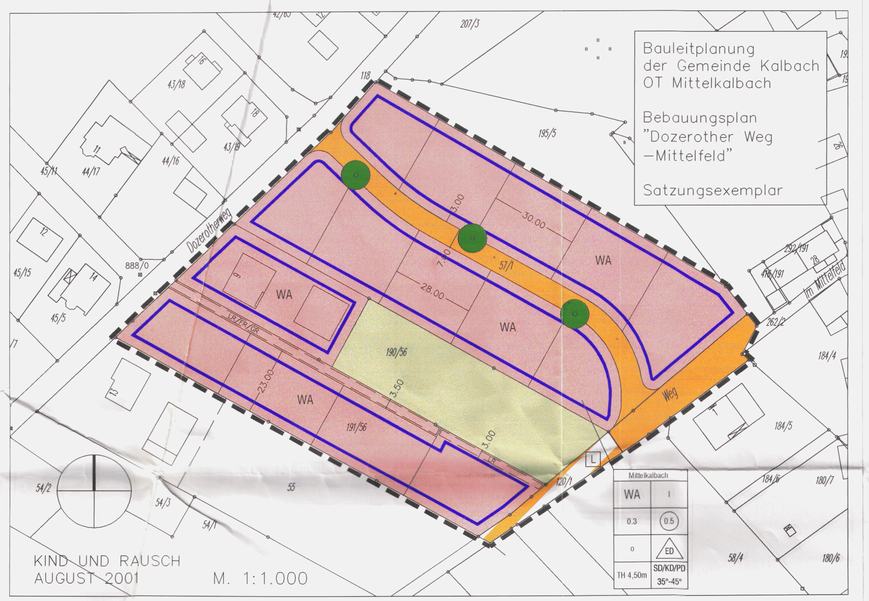
--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---



GEMEINDE KALBACH

BEBAUUNGSPLAN NR 37 IM OT MITTELKALBACH
WOHNGEBIET "DOZEROTHER WEG - MITTELFELD"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 I S.137), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S.2902)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
3. **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 20.12.1993 (GVBl. I S.655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.02.1998 (GVBl. I S.XX)
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
5. **Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)** i.d.F. vom 16.04.1996 (GVB. I S.145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVB. I S.429, ber. 1998 I S.31)
6. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I S.2110) vom 18.08.1997
7. **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S.114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.1997 (GVBl. I S. 232)

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 sollten 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.

Da kein hydrogeologischer Nachweis zur Sickerfähigkeit vorliegt, ist vom Bauherren im Einzelfall vorab zu prüfen, ob die Untergrundverhältnisse für eine Versickerung geeignet sind.

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)

WA

2.1 Allgemeines Wohngebiet
(§4 BauNVO)

0,3

2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§19 BauNVO)

(0,5)

2.3 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
(§20 BauNVO)

I

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

3. Bauweise, Baugrenze
(§9 (1) 2. BauGB / BauNVO)

o

3.1 Offene Bauweise (§22 BauNVO)

ED

3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

4.1 Baugrenze (§23 (1)+(3) BauNVO)

5. Höhe der baulichen Anlagen
(§16, Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Maximal zulässige talseitige Traufhöhe max. TH = 4,50m

Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. § 6 (4) Satz 2 HBO '93).

Max. zulässige Höhe des Drempels ist 1,00 m.

Die Höhe des Drempels wird gemessen von der Oberkante Geschossdecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante Fassade mit der Unterkante Dachhaut.

6. Verkehrsflächen
(§9 (1) 11. BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche:
Straßenverkehrsfläche
(§9 (1) 11. BauGB)

6.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Landwirtschaftlicher Weg

6.3 Straßenbegrenzungslinie:
Abgrenzung gegenüber Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§9 (1) 18. BauGB)

7.1 Flächen für die Landwirtschaft
(§9 (1) 18. BauGB)

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

8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Neupflanzungen sind nur mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (Sträucher, Heister, Groß- und mittelkronige Bäume, hoch- und halbstämmige Obstbäume) vorzunehmen.

8.2 Besondere Pflanzfestsetzungen

8.2.1 Anpflanzen von Einzelbäumen

In der Erschließungsstraße sind mindestens 3 Stk. Bäume (Hochstamm, Mindest-StU 14-16 cm, heimische, standortgerechte Arten) im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen.

Die genauen Standorte sind im Zuge der Erschließungsplanung festzulegen. Dabei sind für die in der Erschließungsstraße vorgesehenen Baumneupflanzungen sind die Trassen der Stromversorgungskabel und anderer Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen.

9. 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)

9.1 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

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. Für Zugänge sind normale Pflasterbeläge zulässig.

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

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

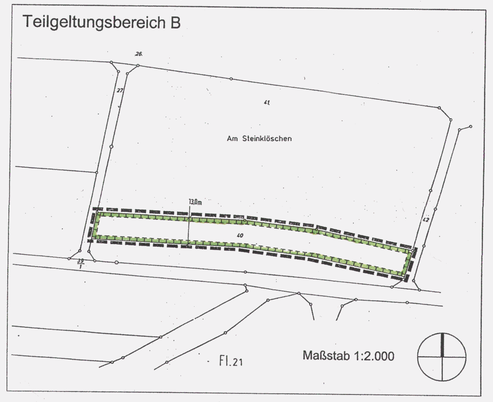
9.2.1 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen im externen Teilgeltungsbereich B

Die Fläche (Gemarkung Niederkalbach, Flur 21, Flurstück 40, Teilstück von ca. 4.000m²) ist durch eine Gehölzpflanzung anzulegen mit 80% Sträuchern (2xv., o.B., 60-100cm) und 20% Heistern (2xv., o.B., 100-200cm). Es sind dabei folgende heimische, standortgerechte Arten zu verwenden:

Haselnuß (Corylus avellana)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Wildrosen (z.B. Rosa canina)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Salweide (Salix caprea)
Holunder (Sambucus nigra)	Hainbuche (Carpinus betulus)

Die Gehölze sind in versetzten Reihen mit einem Reihenabstand von 1,00m und einem Abstand der gehölze in den Reihen von 1,50 zu pflanzen. Die Heister sind eingestreut gleichmäßig in den Reihen zu verteilen.

9.2.2 Die unter 9.2.1 festgesetzten Maßnahmen werden gem. § 135a BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Erschließungsanlage mit 20 % und dem der privaten Baumaßnahmen mit 80 % zugeordnet.



10. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§9 (1) 21. BauGB)

LR/FR/GR

10.1 Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der unmittelbaren Anwohner und Versorgungsträger

TEIL B
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEM. § 87 HBO

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

SD/ KD/ PD
35°-45°

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachformen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Satteldach sowie Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung für Sattel- und Krüppelwalmdächer wird mit 35° - 45° festgesetzt. Für andere Dachformen (Pultdach) wird eine Mindestdachneigung von 20° festgelegt.

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, gemessen von der Dachhaut bis Unterkante Gaubensparren, nicht überschreiten. Der seitliche Abstand von Ortgang bzw. Grat-/Kehllinie muß mindestens 1,50 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, Stein und Holz 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.

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

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluß der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

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

Zum Abfangen des Geländes ist bei der Freiflächengestaltung die Errichtung von Stützmauern bis max. 1,10m Höhe zulässig.

Die bei der Anlage und dem Ausbau von Straßen und Wegen entstehenden Böschungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken zu dulden. Sie können von dem Grundstückseigentümer ohne Beteiligung der Gemeinde durch die Errichtung einer Stützmauer bis max. 1,10m Höhe abgewendet werden. Ausnahmen hiervon können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am ....06.06.2000.... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Dozerother Weg - Mittelfeld" im Ortsteil Mittelkalbach beschlossen.
Der Beschluß wurde am ....18.08.2000.... ortsüblich bekanntgemacht.

Kalbach, den ....06.09.2005.....

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach

Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am .....23.03.2001..... ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom ....09.04.2001.... bis ....09.05.01.... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Kalbach, den .....06.09.2005.....

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach

Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Dozerother Weg - Mittelfeld" , OT Mittelkalbach, hat über die Dauer eines Monats vom ....09.04.2001.... bis ....11.05.2001.... einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am .....23.03.2001..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kalbach, den .....06.09.2005.....

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach

Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am ....28.08.2001.... den Bebauungsplan Nr. 37 „Dozerother Weg - Mittelfeld", OT Mittelkalbach und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß §87 HBO als (Gestaltungs-)Satzung beschlossen.

Kalbach, den .....06.09.2005.....

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach

Bürgermeister

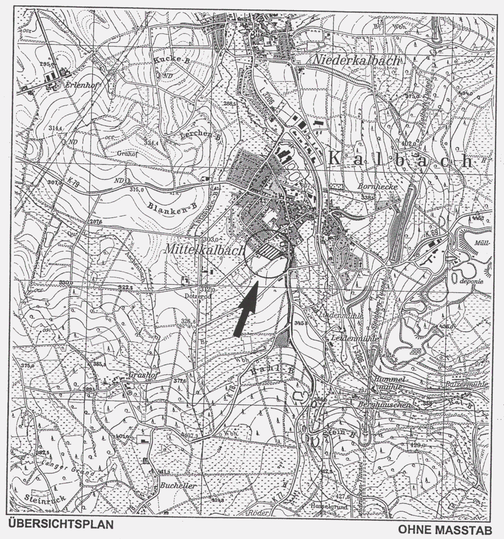
5. Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 37 „Dozerother Weg - Mittelfeld", OT Mittelkalbach, wurde gem. § 10 BauGB am .....02.09.2005..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 37 „Dozerother Weg - Mittelfeld", OT Mittelkalbach. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 37 „Dozerother Weg - Mittelfeld", OT Mittelkalbach rechtsverbindlich.

Kalbach, den ....06.09.2005.....

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach

Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN — OHNE MASSTAB

GEMEINDE KALBACH
LANDKREIS FULDA

ORTSTEIL MITTELKALBACH
BEBAUUNGSPLAN NR.37
WOHNGEBIET „DOZEROTHER WEG - MITTELFELD"

SATZUNGSEXEMPLAR, AUGUST 2001 — KIND UND RAUSCH, FULDA