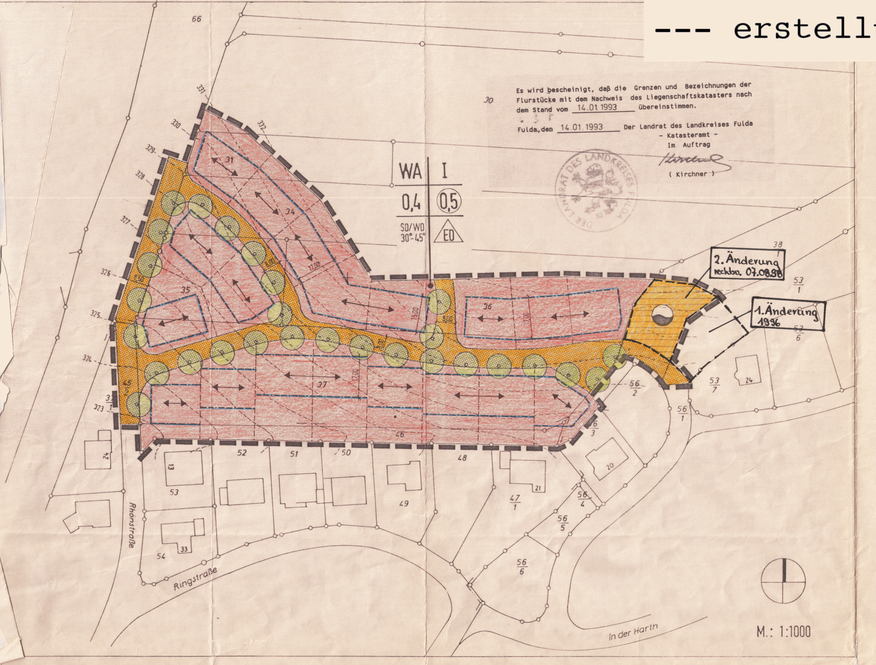
--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---



Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

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

1

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Grenze des Geltungsbereiches**
(§ 9, Abs. 7 BauGB)

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

WA — 2.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

0,4 — 2.2 Grundflächenzahl : GRZ 0,4
(§ 19 BauNVO)

0,5 — 2.3 Geschoßflächenzahl : GFZ 0,5
(§ 20 BauNVO)

I — 2.4 Zahl der Vollgeschosse : I
(§ 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 6,75 m 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)

ED — 3.1.1 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO)

2

4. **Höhenlage der baulichen Anlage**
(§ 5 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

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

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

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
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

6. **Öffentliche Verkehrsflächen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.2 Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf den privaten Grundstücken zu dulden, soweit dies zur Anpassung des umgebenden Geländes an die Straßenhöhe notwendig ist.

7. **Versorgungsflächen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB)

7.1 Fläche für die Wasserversorgung
(Anlage einer Zisterne)

3

8. **Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9, Abs. 1,Nr. 25a BauGB)

8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

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

Als Sträucher und Heister:

Haselnuß	(Corylus avellana)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildrosen	(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)

8.2 Anpflanzung von Einzelbäumen
(Acer platanoides 'Cleveland', StU 14-16 cm)
Die Standorte sind schematisch dargestellt und können je nach Lage der privaten Zufahrten noch verändert werden.

8.3 Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen auf privaten Grundstücken.
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm.

8.4 Mindestens 12 % der Gesamtgrundstücksfläche ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
Für Sträucher sind jeweils 1,5 qm anzusetzen, für hochstämmige Laubbäume 25 qm.

4

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

9.1 **Da die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierungen für die einzelnen Baumaßnahmen jeweils im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind, sind die notwendigen Maßnahmen auf den privaten Grundstücken vorzusehen und bei der Planung frühzeitig zu berücksichtigen.**

9.2 **Die am westlichen Rand des Planungsgebietes dargestellte Verkehrsfläche muß so ausgebaut werden, daß die sich westlich anschließende Mohle durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird.**

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:
Im Geltungsbereich : 30° - 45°

1.1.2 Dachgauben, die eine Länge von höchstens 1/3 der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten,sind zulässig. 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 vom Ortgang, bei Walmdächern von der Grat-/Kehllinie, muß mindestens 1,50 m betragen.

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

5

1.2 Fassadengestaltung
Wandverkleidungen und Außenwandflächen aus Blech, Faserzementplatten, Waschbeton und Kunststoffen 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)

Die Versiegelung von Freiflächen ist durch die breitfugige Pflasterung der Hoffläche, Stellplätze und Garageneinfahrten zu minimieren.
Die übrigen Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Gestaltung, Bepflanzung und Pflege muß landschaftsgerecht erfolgen.

2.1 Einfriedung

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.

6

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummern (Bestand)

geplante Grundstücksgrenzen

Höhenlinien (Bestand)

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

- Anfallendes Dachflächenwasser soll in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung) und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

- Im Rahmen der Baugenehmigung sind die naturschutzrechtlichen Belange mit der entsprechenden Behörde zu regeln.

- **Zur Minderung der Bodenversiegelung sollten für notwendige Flächenbefestigungen nur wasserdurchlässige Beläge wie breitfugige Pflasterung, wassergebundene Decken oder Rasengittersteine verwendet werden.**

VERMERK DES KATASTERAMTES

- siehe Bebauungsplan -

7

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 25.Jan.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Rhönstraße" beschlossen.
Der Beschluß wurde am 02.08.91 ortsüblich bekanntgemacht.

Kalbach, den 26.01.93

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Der Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 16.10.92 ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger am 21.10.92,17³ Bürgerversammlung Rathaus Niederkalbach Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Kalbach, den 26.1.93

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Der Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr.29 "Rhönstraße" hat über die Dauer eines Monats vom 25.10. bis 25.11.92 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.09.92 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kalbach, den 26.1.93

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 21.02.93 den Bebauungsplan Nr.29 "Rhönstraße" als Satzung beschlossen.

Kalbach, den 26.04.93

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Der Bürgermeister

8

5. Anzeigevermerk des Regierungspräsidiums
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 13. April 1993, Az.: 34. KALBACH-M
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage:

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL

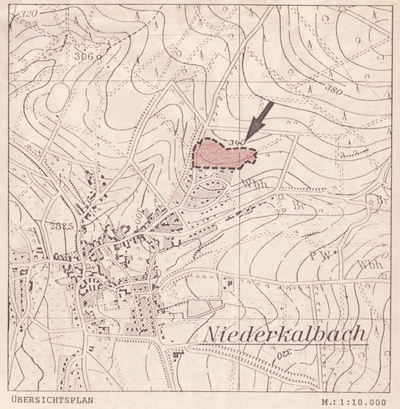
6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 29 "Rhönstraße" wurde gem. § 12 BauGB am 14.05.93 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr.29 "Rhönstraße".
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr.29 "Rhönstraße" rechtsverbindlich.

Kalbach, den 24.05.93

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Der Bürgermeister

9



ÜBERSICHTSPLAN M.: 1:10.000

GEMEINDE KALBACH LANDKREIS FULDA

BEBAUUNGSPLAN NR. 29
IM ORTSTEIL NIEDERKALBACH

"RHÖNSTRASSE"

KIND UND PARTNER, 6400 FULDA 11.01.1993