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

GEMEINDE KALBACH, ORTSTEIL NIEDERKALBACH

Bebauungsplan Nr. 29 "Wohngebiet Rhönstraße"

2. Abschnitt

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 31.01.1990
4. Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990
5. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung und § 9, Abs.4, BauGB, beruhend auf der Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl.I. Seite 102) in Verbindung mit § 118 HBO
6. § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

46 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummern (Bestand)

geplante Grundstücksgrenzen

335 — Höhenlinien (Bestand)

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

EMPFEHLUNG

Anfallendes Dachflächenwasser sollte in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zurückgehalten 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 ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten

TEIL A

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 max. 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)

4. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

4.1 Die talseitige Außenwand darf an keiner Stelle das Maß von 6,75 m überschreiten.
Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachfläche.

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)

5.3 Nebenanlagen, Stellplätze
Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze vorzusehen

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

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. Leitungsrecht
(§ 9, Abs. 1, Nr.21 BauGB)
zu Gunsten der Überlandwerk Fulda AG

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

8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neuanpflanzungen in erster Linie mit heimischen Gehölzen, Laub- und Obstbäumen vorzunehmen.
z.B. als Sträucher und Heister:

Haselnuß	(Corylus avellana)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildrosen	(z.B. Rosa canina)
Holunder	(Sambucus nigra)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

z.B. als hochstämmige Einzelbäume:

Stieleiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)

8.2 Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum (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 Umgrenzung von Bereichen, die flächendeckend zu bepflanzen sind

Für die Bepflanzung sind 80% Sträucher (Pflanzqualität: 2xv., o.B., 60-100 cm) und 20% Heister (Pflanzqualität: 2xv., o.B., 200-250 cm) zu verwenden in folgenden Arten:

Sträucher:

Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus spec.)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schw. Holunder	(Sambucus nigra)
Hundsrose	(Rosa canina)

Heister:

Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Stieleiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Salweide	(Salix caprea)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG)

9.1 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

Über die zeichnerischfestgesetzten 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 zu pflanzen:
1 Obstbaum und
1 hochstämmiger Laubbaum

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt gering zu halten, sind Flächenbefestigungen zu minimieren.
Für die Befestigungen 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.

9.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der umgrenzten Fläche ist eine Gehölzpflanzung anzulegen mit 80% Sträuchern (Pflanzqualität: 2xv., o.B., 60-100 cm) und 20% Heistern (Pflanzqualität: 2xv., o.B., 200-100 cm) der unter 7.3 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

9.3 Die unter 8.2 festgesetzten Maßnahmen werden gem. § 8a, Abs. 1, Satz 4 BNatSchG jeweils anteilig den durch die Erschließungsanlage und den duch die privaten Baumaßnahmen verursachten Eingriffen zugeordnet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 28.09.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Rhönstrasse", 2. Abschnitt im OT Niederkalbach beschlossen.
Der Beschluß wurde am 20.10.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Kalbach, den 29.06.95

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA — Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach — Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 06.Jan.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger am 18.Jan.1995 um 17.00 Uhr im DG Niederkalbach Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Kalbach, den 29.06.95

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA — Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach — Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan "Wohngebiet Rhönstrasse", 2. Abschnitt hat über die Dauer eines Monats vom 10.April.1995 bis 10.Mai.1995 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 31.März.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kalbach, den 29.06.95

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA — Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach — Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 16.Mai.1995 den Bebauungsplan "Wohngebiet Rhönstrasse", 2. Abschnitt als Satzung beschlossen.

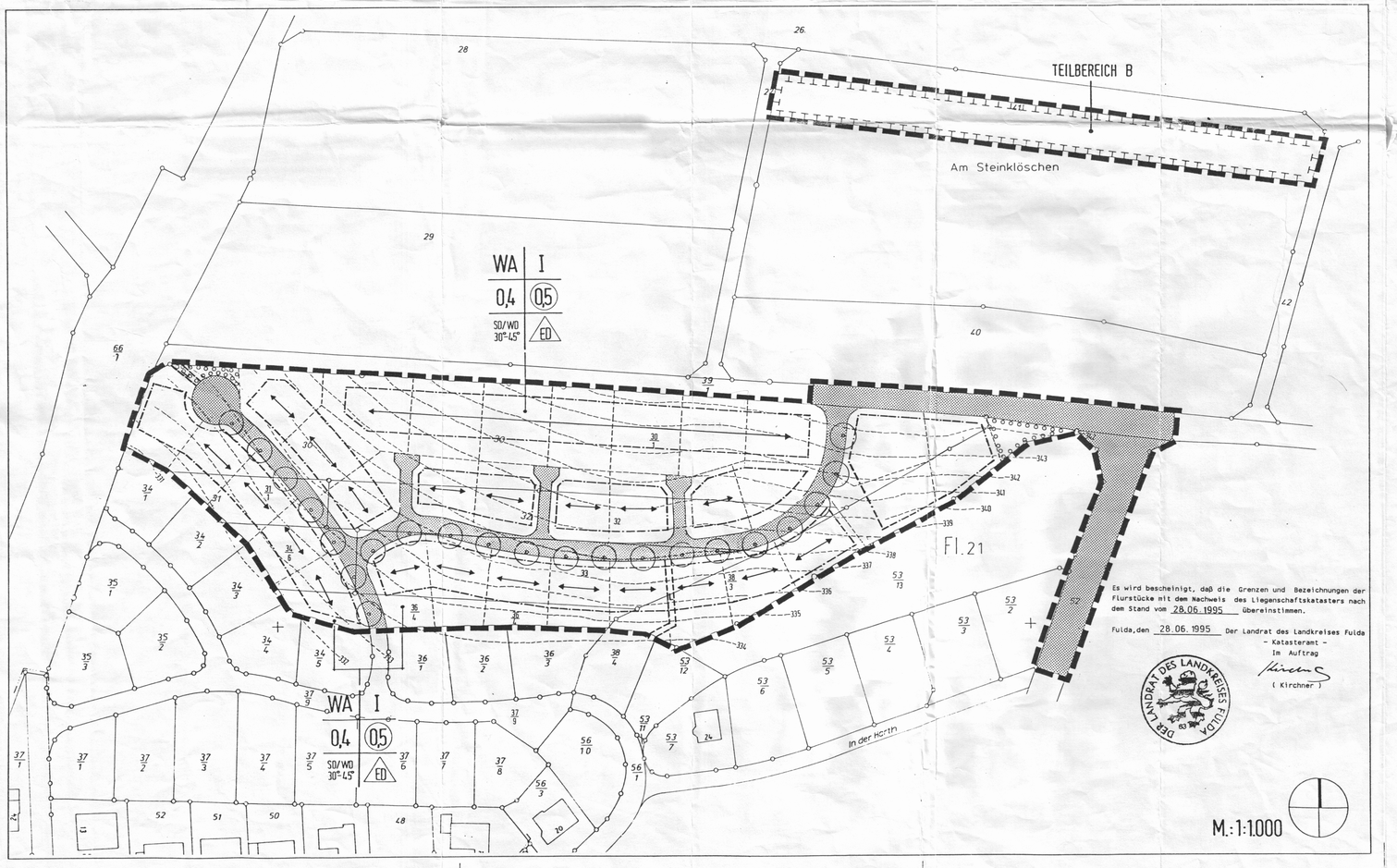
Kalbach, den 29.06.95

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA — Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach — Bürgermeister

5. Der Beschluß des Bebauungsplanes "Wohngebiet Rhönstrasse", 2. Abschnitt als Satzung wurde gem. § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnG am 07.Juli.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Wohngebiet Rhönstrasse", 2. Abschnitt rechtsverbindlich.

Kalbach, den 07.Juli.1995

GEMEINDE KALBACH KREIS FULDA — Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach — Bürgermeister



TEIL B

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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 2/3 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.

1.2 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.

1.3 Fassadengestaltung

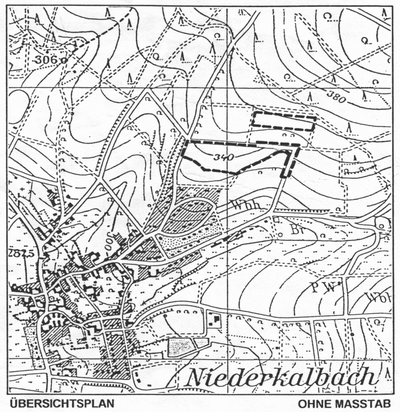
Wandverkleidungen und Außenwandflächen aus Blech, Faserzementplatten, Waschbeton und Kunststoffen sind nicht zulässig.
Unzulässig sind ferner glänzende Anstriche auf Putz-, Beton- und Steinflächen. Für den Anstrich sind gedeckte Farben auszuwählen.

1.4 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 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.



ÜBERSICHTSPLAN — OHNE MASSTAB

GEMEINDE KALBACH
LANDKREIS FULDA

ORTSTEIL NIEDERKALBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 29
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
"WOHNGEBIET RHÖNSTRASSE"
2. ABSCHNITT

ENTWURF 30.03.1995 — KIND UND PARTNER, FULDA