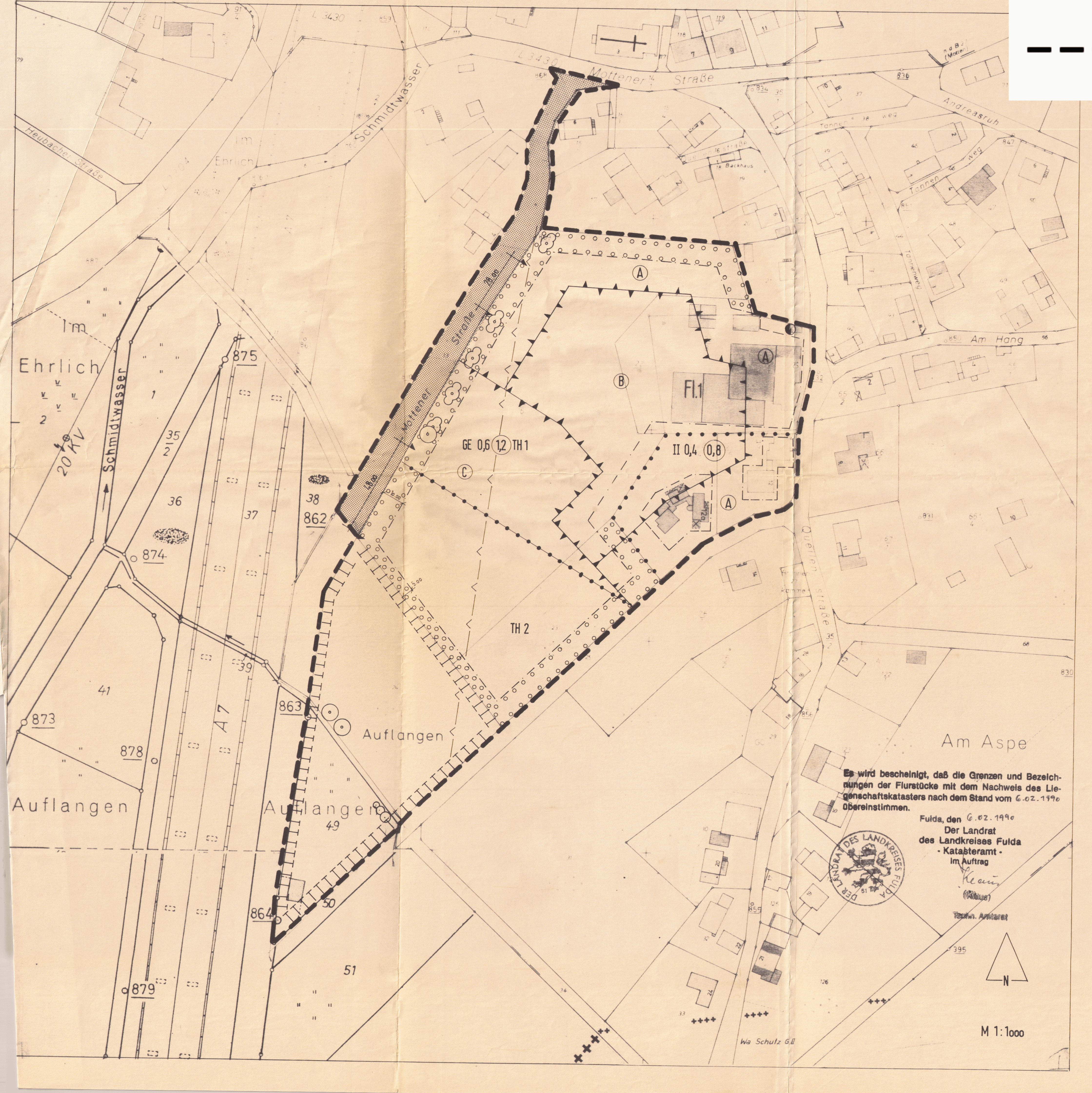
--- erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 6.02.1990 übereinstimmen.

Fulda, den 6.02.1990
Der Landrat
des Landkreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag
(Klaus)
Techn. Amtsrat

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen:

1. des Baugesetzbuches (BauGB)
2. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. der Planzeichenverordnung (PlanZVO)
4. des § 5 Hess. Gemeindeordnung
5. und der auf § 9 (4) Baugesetzbuch / Bundesbaugesetz beruhenden Hess. Verordnung vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102) in Verbindung mit § 118 HBO

PLANZEICHEN UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

▬ ▬ ▬	Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
GE	Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet - (§ 8 BauNVO) (vgl. textl. Festsetzungen 1.)
II	maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) BauNVO)
0,6	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
(1,2)	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
TH 1	maximal zulässige Traufhöhe (§ 16 (3) BauNVO), siehe text. Festsetzung Ziff. 3
•—•—•	Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
— · — · —	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
Ⓐ	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 1 (4) BauNVO)
↑- - -↑	Bereich für Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
▭	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
⊙	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
▒	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

HINWEISE

··· — ··· —	Flurgrenze
—o——o—	Flurstücksgrenze
z.B. Fl. 1	Flurbezeichnung
z.B. 23/4	Flurstücksbezeichnung
▭	vorhandene Gebäude
◐	Trafostation

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig.
Ausnahmesweise können Verkaufsflächen als Bestandteile von Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern sich die angebotenen Waren auf die Produktpalette des jeweiligen Betriebes beschränken.

2. Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

Die zu errichtenden Baukörper sollen eine max. Länge von 25,0 m nicht überschreiten. Bei einer Aneinanderreihung ist auf eine deutliche Gliederung der Baukörper zu achten.

3. Gebäudehöhe gem. § 16 (3) BauNVO

In der mit TH1 gekennzeichneten Fläche darf die Traufhöhe über natürlicher Geländeoberkante am tiefsten Anschnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände (über NN) bei Produktionsgebäuden 9,0 m und bei Lager-, Verwaltungs- und Wohngebäuden 6,0 m nicht überschreiten. Am höchsten Anschnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände (über NN) darf die Traufhöhe 6,50 m bei Produktionsgebäuden und 4,50 m bei Lager-, Verwaltungs- und Wohngebäuden nicht überschreiten. In der mit TH2 gekennzeichneten Fläche darf die Traufhöhe über natürlicher Geländeoberkante am tiefsten Anschnittpunkt der Gebäude mit dem natürlichen Gelände (über NN) 5 m und am höchsten Anschnittpunkt 3,5 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen natürlicher Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Ausnahmsweise sind höhere Gebäudehöhen zulässig, sofern diese durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes, wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt sind.

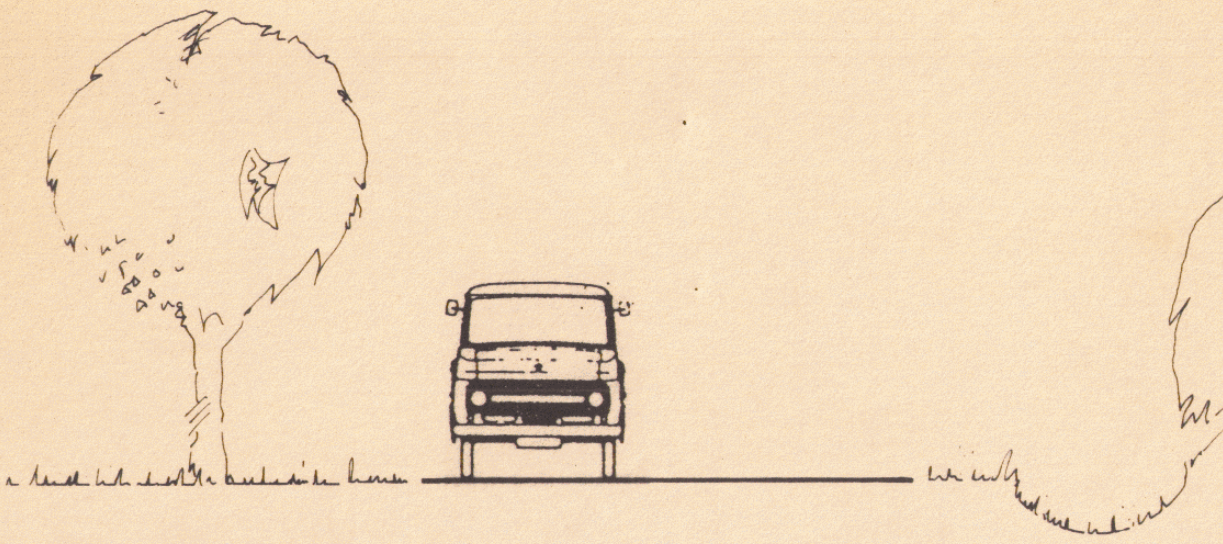
4. Flächen für Nebenanlagen und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Sie sind in die gewerblich genutzten Hauptgebäude zu integrieren oder als einzelne bauliche Anlagen nur auf der im Plan zeichnerisch abgegrenzten und mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Fläche zulässig.

5. Erschließung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Erschließung ist über die Mottener Straße sicherzustellen. Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstraße ist gemäß dem im folgenden dargestellten Querschnitt anzulegen.

SCHEMASCHNITT



Die Fahrbahn ist mit Asphalt zu versehen. Die Rand-/Mehrzweckstreifen sind als Rasenflächen herzustellen.
Es ist jeweils eine Ein- und eine Ausfahrt mit einer max. Breite von 12 m an der nordwestlichen Grenze des Gewerbegebietes entlang der Mottener Straße in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

zeichnerisch abgegrenzten und durch Buchstaben gekennzeichneten Flächen die folgenden maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

Fläche A:	tags:	60 dB (A)
	nachts:	45 dB (A)
Fläche B:	tags:	62 dB (A)
	nachts:	47 dB (A)
Fläche C:	tags:	65 dB (A)
	nachts:	50 dB (A)

Lüftungsgebläse sowie Wand- und Dachöffnungen sollten nach Westen und Süden orientiert werden.

6.2 Zulässig sind gem. § 1 (5) u. (6) BauNVO nur Betriebe, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen.

Die Emissionen sind nach Ziff. 2.4 der "Techn. Anleitung zur Reinhaltung der Luft" in der Fassung vom 27.02.1986 abzuleiten.

7. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Entlang der Grenze des Gewerbegebietes ist ein 10 m bzw. 5 m breiter, im Plan zeichn. gekennzeichneter Streifen durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Der in diesem Streifen vorhandene Gehölzbestand ist mit Ausnahme der Nadelgehölze zu erhalten.

Bei der Bepflanzung sind folgende Arten nach den dargestellen Pflanzenschemata zu verwenden:

Fünfreihiges Pflanzschema:

Ca	Ca	Rf	Cm	Cm	Rc	Sn	Sn	Ps
Ca	Rf	Rf	Cm	Rc	Rc	Sn	Ps	Ps
Rc	Ca	Rf	Ps	BAUM	Rf	Cn	Cs	
Rc	Sn	Sn	Ps	Ca		Rf	Cm	Cm
Rc	Rc	Sn	Ps	Ps	Ca	Rf	Rf	Cm

Dreireihiges Pflanzschema:

Ca	Ca	Cm	Cm	Sn	Sn	Rf	Rf
Ca	Rf	Cm	BAUM	Ps	Rf	Ca	
Rf	Rf	Rc	Rc	Ps	Ps	Ca	Ca

Der Abstand zwischen den einzelnen Pflanzen und Pflanzreihen untereinander beträgt jeweils 1 m.

In den Mittelreihen sind im Abstand von 8 m groß- und mittelkronige Bäume zu pflanzen.

Sträucher:
Corylus avellana - Hasel - (Ca)
Crataequs monogyna - Weißdorn - (Cm)
Prunus spinosa - Schlehe - (Ps)
Rhamnus frangula - Faulbaum - (Rf)
Rosa canina - Hundsrose - (Rc)
Sambucus nigra - Holunder - (Sn)

Prunus avium - Vogelkirsche -
Carpinus betulus - Hainbuche -
Sorbus aucuparia - Eberesche -.

Im Hinblick auf den Pflanzenbestand ist bei Baumaßnahmen die DIN 18920 zu beachten.

30 % der Fassaden gewerblich genutzter Gebäude und Nebenanlagen sind zu begrünen. Die Bepflanzung ist spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Rohbaus anzulegen.

Hierbei sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Nord-, Nord-West-, Nord-Ost-Exposition:

- Efeu (Hedera helix)
- Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
- Knöterich (Fallopia <Polygonum> aubertii)

Süd-, Süd-West-, Süd-Ost-Exposition:

- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die im Süden an das Gewerbegebiet angrenzende und nordöstlich des Wassergrabens liegende Fläche soll extensiv als Grünland, z.B. durch Beweidung, genutzt werden.

Die Fläche südlich des Wassergrabens soll nicht bewirtschaftet werden. Zur Pflege ist jährlich eine Mahd im September oder Oktober in Handarbeit durchzuführen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten und ggf. zu pflegen.

Hinweis:

Die Feuchtwiese (Flurstück 49) ist während der Bauzeit zu schützen, so daß dort weder Baumaschinen noch Fahrzeuge abgestellt oder Baustoffe gelagert werden.

9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 118 (1) Nr. 1 HBO

9.1 Dächer

Bei einer Gebäudetiefe von mehr als 15 m sind ausschließlich Flachdächer mit weniger als 5° Neigung zulässig.

Bei Gebäudetiefen von weniger als 15 m sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 26° - 38° Neigung zulässig; ausnahmsweise können auch hier Flachdächer zugelassen werden.

Für die Eindeckung der Satteldächer sind rote Ziegeln zu verwenden.

Flachdächer sind zu 20 % zu begrünen.

9.2 Fassaden

Wandverkleidungen und Außenwandflächen aus Blech, Faserzementplatten, Waschbeton, Kunststoffen und Keramikplatten sind nicht zulässig.

Unzulässig sind ferner glänzende Anstriche auf Putz-, Beton- und Steinflächen.

Für den Anstrich sind gedeckte Farben auszuwählen.

9.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Wandfläche zulässig. Ihre Höhen dürfen max. 1,5 m betragen.

Laufende, blinkende und grelle Werbeanlagen sind unzulässig.

er Garagen und Nebenanlagen gem. § 118 (1)

anlagen sind in Materialauswahl, Farbgebung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen.

11. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gem. § 118 (1) Nr. 5 HBO

11.1 Grundstücksfreiflächen

Zusätzlich zu den unter 7.) festgelegten Pflanzstreifen sind mind. 30 % der nicht überbauten Fläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, wobei ein Drittel dieser Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Dabei sind bevorzugt Gehölze bzw. Gehölzgruppen zu verwenden, wie:

- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Flieder (Syringa vulgaris)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schneeball (Viburnum opulus)
- Hartriegel (Cornus in Sorten)

11.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder Holzzäunen zulässig. Ausnahmsweise können Metallgitterzäune verwendet werden, wenn diese vollständig in Hecken oder in die unter 7.) beschriebenen Bepflanzungen integriert sind.

11.3 Stellplätze

Zur Gliederung der Stellplatzanlagen ist im Wechsel mit 6 Stellplätzen jeweils 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

12. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 3,00 m über natürlicher Geländeoberkante zulässig.

Talseitige Böschungen dürfen dabei ein Steigungsverhältnis von 1 : 4 nicht überschreiten. Die bezogenen auf das Gebäude hangseitigen Böschungen dürfen ein Steigungsverhältnis von 1 : 1,5 nicht überschreiten.

Durch Geländemodellierungen entstandene Böschungen sind zu bepflanzen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Sie sind durch geeignete Rankgewächse vollständig zu begrünen.

Nachrichtliche Übernahme:

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

— ^ — ^ Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FstrG

VERFAHRENSVERMERKE

I. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 03.03.89 ortsüblich bekanntgemacht.

Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger ~~in der Zeit vom~~ am 08.03.89, ~~bis~~ um 17,30h Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs haben.

Kalbach, 09.04.90

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach

Bürgermeister

II. Die Gemeindevertretung hat am 27.01.87 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 25 beschlossen. Der Beschluß wurde am 06.01.89 ortsüblich bekanntgemacht.

Kalbach, den 09.04.90

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach

Bürgermeister

III. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr 25 mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 30.10.89 bis 30.11.89 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 20.10.89 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kalbach, den 09.04.90

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbabh

Bürgermeister

IV. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 01.03.90 den Bebauungsplan Nr. 25 als Satzung beschlossen.

Kalbach, den 09.04.90

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach

Bürgermeister

Für Satzungen gem. § 118 HBO ist die Durchführung eines Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

V. Genehmigungsvermerke

VI. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr.   wurde am
ortsüblich bekanntgemacht.

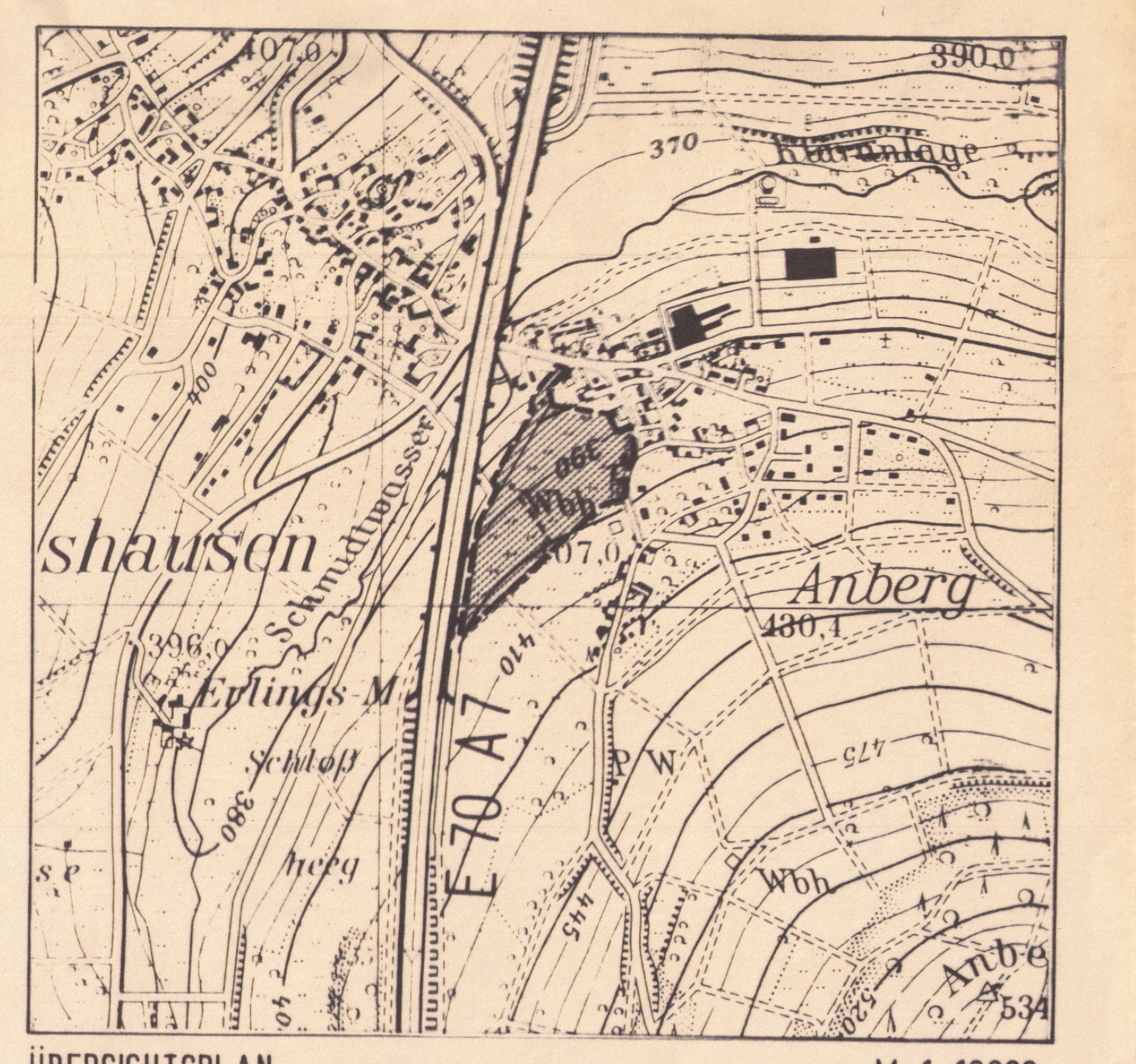
Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr.   rechtsverbindlich.

Kalbach,

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach

Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000

GEMEINDE KALBACH
LANDKREIS FULDA

BEBAUUNGSPLAN NR. 25
DER GEMEINDE KALBACH,
OTT. UTTRICHSH., "GEWERBEGEBIET-MOTTENER STR."

KIND UND PARTNER, VOR DEM PETERSTOR 8, 6400 FULDA