



GEMEINDE KALBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 34 IM OT UTRICHSHAUSEN WOHNGEbiet "AM ANBERG"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

- 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)
- 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)
- Hessische Bauordnung (HBO)** vom 20.12.1993 (GVBl. I S.855), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.02.1998 (GVBl. I S.34)
- 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)
- Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)** i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S.145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S.429, ber. 1998 I S.31)
- 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 Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I S.2110) vom 18.08.1997
- 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. Auf die Möglichkeiten der Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auch aus den Sammelanlagen muß aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (Zone III) verzichtet 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.

Der Einbau einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zumindest in Schlaf- und Kinderzimmern wird empfohlen.

HINWEISE

- | | |
|--|--|
| | Flurgrenze |
| | 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 (§4 BauNVO) |
| | 2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§19 BauNVO) |
| | 2.3 Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§20 BauNVO) |
| | 2.4 Vollgeschoss, maximale Anzahl (§16 (2) 3.-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 Geschosflächenzahlen sowie die Traufhöhe nicht überschritten werden. |
| | 3. Bauweise, Baugrenze (§9 (1) 2. BauGB / BauNVO) |
| | 3.1 Offene Bauweise (§22 BauNVO) |
| | 3.2 Nur Einzelhäuser 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) |
| | 4.2 Ausrichtung der Baukörper (Firstrichtung) (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB) |

- | | |
|--|--|
| | 5. Höhe der baulichen Anlagen (§16, Abs. 2 Nr.4 BauNVO) |
| | 5.1 Allgemeines Wohngebiet
Maximal zulässige talseitige Traufhöhe max. TH = 6,75m
Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zu Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. § 6 (4) Satz 2 HBO '93).
Max. zulässige Höhe des Drenpels ist 1,00 m.
Die Höhe des Drenpels 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. Ein- bzw. Ausfahrten (§9 (1) 4 u. 11 BauGB) |
| | 7.1 Einfahrtbereich |
| | 7.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |

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 Zu erhaltende Bäume |
| | 8.3 Zu erhaltende Sträucher/ Heckenstrukturen |
| | 8.4 Zu entfernende Gehölze (Bäume und Sträucher) |
| | 8.5 Besondere Pflanzfestsetzungen |
| | 8.5.1 Anpflanzen von Einzelbäumen
Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Arten mit Mindest-StU 14-16 cm.
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. 5,0 m abgewichen werden.
Bei der Festlegung der genauen Standorte für die in der Erschließungsstraße vorgesehenen Baumpflanzungen 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
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.
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 Okoporenpflaster, breihaftiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.
Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. |
|--|--|

10. Externe Ausgleichsfläche

- | | |
|--|--|
| | 10.1 Externe Ausgleichsfläche
Dem Bebauungsplan wird eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Es handelt sich dabei um das Flurstück 7, Flur 4, Gemarkung Utrichshausen. Diese Gemeindefeldparzelle soll durch das Herausziehen der vorhandenen Fichten in einen Erlen- / Birkenbruchwald umgewandelt werden.
Die zugewiesene Maßnahme wird im Rahmen einer Öffentlich-rechtlichen Vertragsvereinbarung zwischen der Gemeinde Kalbach und der Unteren Naturschutzbehörde Fulda gesichert.
Dem Bebauungsplan „Am Anberg“ wird eine Fläche von ca. 2,0 ha als Ausgleichsfläche zugeordnet. |
| | 10.2 Die unter 10.1 festgesetzten Maßnahmen werden gem. § 135a BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Erschließungsanlage mit 25 % und dem der privaten Baumaßnahmen mit 75 % zugeordnet. |

11. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr.14 und 16 und § 9 Abs.4 BauGB))

- | | |
|--|--|
| | 11.1 Entwässerungsgraben zur Ableitung des auf den landwirtschaftlichen Flächen anfallenden Oberflächenwassers |
| | 11.2 Wasserschutzgebiet, Schutzzone III bzw. II |

12. Flächen für die Landwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr.18 BauGB)

- | | |
|--|------------------------------------|
| | 12.1 Fläche für die Landwirtschaft |
|--|------------------------------------|

13. Flächen mit Geh- und Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB))

- | | |
|--|---|
| | 13.1 Leitungsrecht zugunsten der Ableitung von Oberflächenwasser in die örtliche Kanalisation |
| | 13.2 Wegerecht auf dem Privatgrundstück zugunsten der Pflege des offenen Entwässerungsgrabens |

14. Lärmschutz

In dem geplanten Baugebiet sind auf den Hauptlärmquellen zugewandten Gebäudeseiten bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Geräuschmissionen aus Verkehr gemäß §9 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.
Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten (ausführliche Informationen hierzu sind der Begründung und der dazugehörigen Anlage zu entnehmen).
Diese Festsetzung gilt für den gesamten Geltungsbereich.

TEIL B FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

- | | |
|--|--|
| | 1. Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§87 (1) 1. HBO) |
| | 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.
Als 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 Ortsgang bzw. Grat-/Kehlinie muß mindestens 1,50 m betragen. |
| | 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 Ortsgang bzw. Grat-/Kehlinie muß mindestens 1,50 m betragen. |
| | 1.1.3 Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dach-einschnitte 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 abgegrenzt werden. Ausnahmen hiervon können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden. |
|--|--|

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am ..27.04.1999... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Am Anberg" im Ortsteil Utrichshausen beschlossen.
Der Beschluß wurde am ..12.11.1999... ortsüblich bekanntgemacht.

Kalbach, den 19. Dez. 2001

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach

Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am ..12.11.1999... ortsüblich bekanntgemacht. Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom ..15.12.1999... bis ..13.02.2001... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Kalbach, den 19. Dez. 2001

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach

Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 "Am Anberg", OT Utrichshausen, hat über die Dauer eines Monats vom ..23.11.1999... bis ..30.12.1999... einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ..12.11.1999... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kalbach, den 19. Dez. 2001

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach

Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am ..06.06.2000... den Bebauungsplan Nr. 34 "Am Anberg", OT Utrichshausen, und die baurechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO als (Gestaltungs-) Satzung beschlossen.

Kalbach, den 19. Dez. 2001

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach

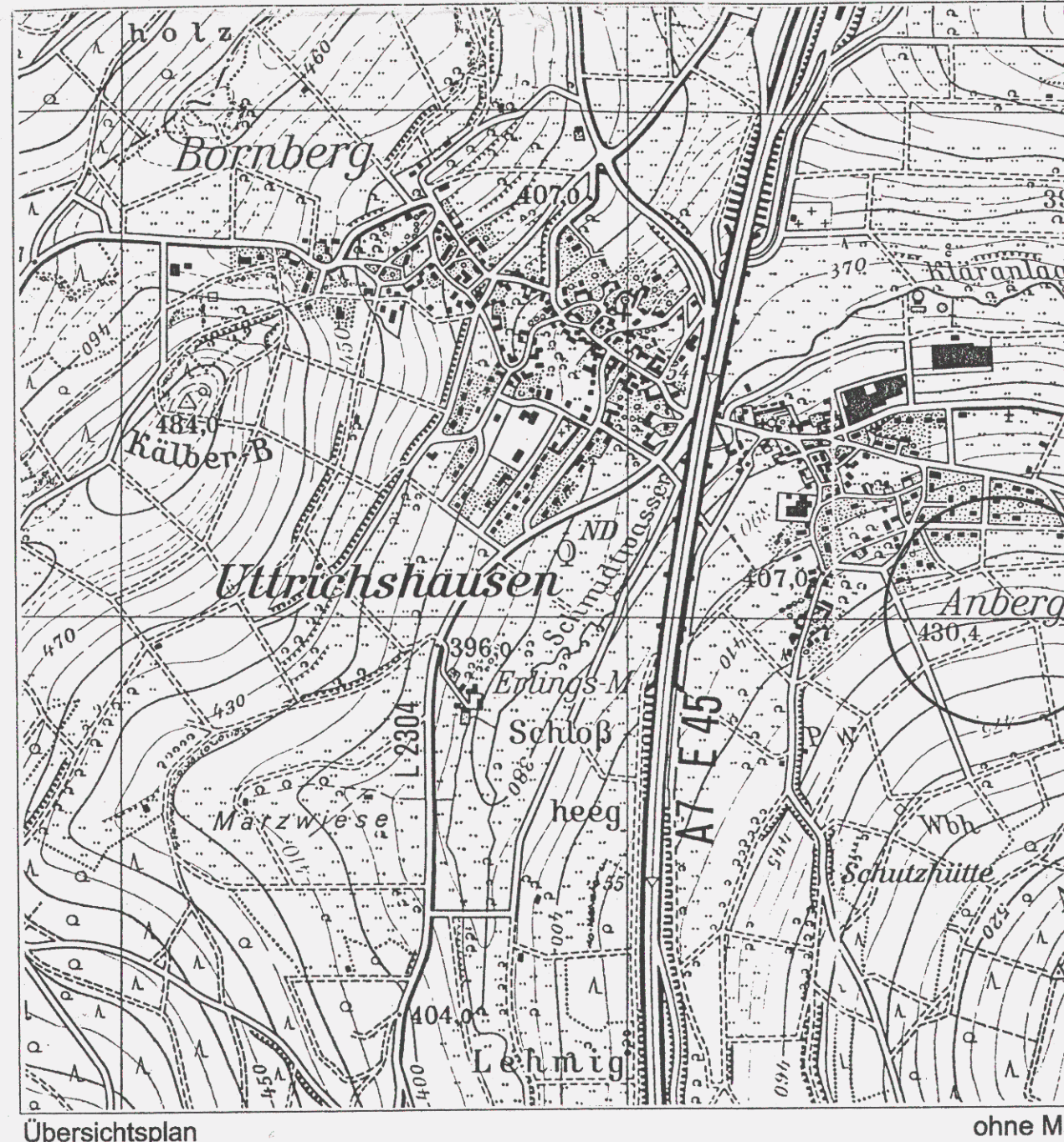
Bürgermeister

5. Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 34 "Am Anberg", OT Utrichshausen, wurde gem. § 10 BauGB am ..27.12.2000... ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 34 "Am Anberg", OT Utrichshausen. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 34 "Am Anberg", OT Utrichshausen rechtsverbindlich.

Kalbach, den 19. Dez. 2001

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach

Bürgermeister



Übersichtsplan ohne Maßstab

GEMEINDE KALBACH LANDKREIS FULDA

ORTSTEIL UTRICHSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 "AM ANBERG"