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

GEMEINDE KALBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 35 IM OT VEITSTEINBACH
WOHNGEBIET "AM HOFRAIN"

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.34)
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 (BauundRaumordnungsgesetz 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 des Bodens vorliegt, ist vom Bauherren im Einzelfall vorher zu prüfen, ob die Untergrundverhältnisse für eine Versickerung geeignet sind.

HINWEISE

Gemarkungsgrenze

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer, z.B. 46

vorhandenes Gebäude

geplante Grundstücksgrenzen

WaSchutzG III — künftiges Wasserschutzgebiet, weitere Schutzzone (Zone III)

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)

Mischgebiet
(§6 BauNVO)

2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§19 BauNVO)

2.3 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
(§20 BauNVO)

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

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 Drempels ist 1,00 m.

Die Höhes 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)

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

7.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

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

7.2 Besondere Pflanzfestsetzungen

7.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des gekennzeichneten, 3,0m breiten Korridors ist auf den Privatgrundstücken eine mindestens zweireihige Hecke zu pflanzen. Zu verwenden sind dabei heimische, standortgerechte Gehölze.

8. **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)

8.1 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 Ökoporenpflaster, breitfugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. verwendet werden.

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

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

8.2.1 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen im externen Teilgeltungsbereich B

Die Fläche (ca.1500,0m²) 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)

Dabei ist für die Pflanzung der Heister ein Mindestgrenzabstand von 5,0m zum Nachbargrundstück einzuhalten. Die Sträucher sind mit einem Grenzabstand von mind. 2,0m zu pflanzen.

8.2.2 Die unter 8.2.1 festgesetzten Maßnahmen werden gem. § 9 (1a) BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der privaten Baumaßnahmen mit 100 % zugeordnet.

TEIL B
FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

SD/ PD /KD
35°- 45°

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 Pult- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung für Satteldächer und Krüppelwalmdächer wird mit 35° - 45° festgesetzt.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am ...27.04.1999... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Am Hofrain" im Ortsteil Veitsteinbach beschlossen.
Der Beschluß wurde am ....25.06.1999.... ortsüblich bekanntgemacht.

Kalbach, den .....28.12.2000.....

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 ....29.11.1999..... bis ....30.12.1999.... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

Kalbach, den .....28.12.2000.....

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Bürgermeister

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 "Am Hofrain", OT Veitsteinbach, hat über die Dauer eines Monats vom ....29.11.1999.... bis ....30.12.1999.... einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am .....12.11.1999.... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kalbach, den .....28.12.2000.....

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am ....06.06.2000.... den Bebauungsplan Nr. 35 "Am Hofrain", OT Veitsteinbach, als Satzung beschlossen.

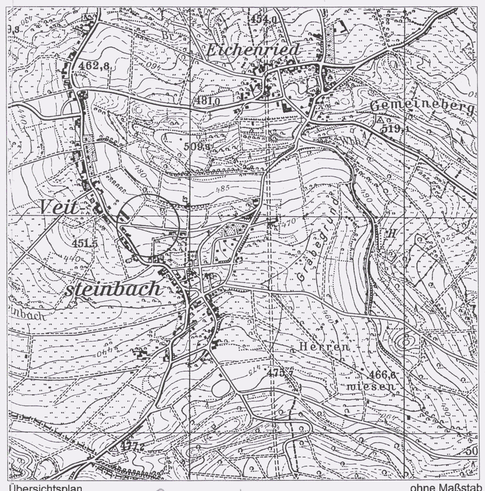
Kalbach, den .....28.12.2000.....

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Bürgermeister

5. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 35 "Am Hofrain", OT Veitsteinbach, wurde gem. § 12 BauGB am ....01.09.2000..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 35 "Am Hofrain", OT Veitsteinbach. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 35 "Am Hofrain", OT Veitsteinbach rechtsverbindlich.

Kalbach, den .....28.12.2000.....

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
Bürgermeister



Übersichtsplan — ohne Maßstab

-Original-

GEMEINDE KALBACH
LANDKREIS FULDA

ORTSTEIL VEITSTEINBACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 35 " AM HOFRAIN"

SATZUNGSEXEMPLAR, MAI 2000 — KIND UND RAUSCH, FULDA