



Gemarkung Mittelkalbach M 1:1.500

GEMEINDE KALBACH OT Mittelkalbach

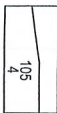
- 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 32 "Ellerweg / Dozeroth"
- 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 32 a "Ellerweg / Dozeroth"
- 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 46 "Dozerotherweg / Mittelfeld"

RECHTSGRUNDLAGEN

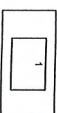
Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:
Baugesetzbuch BaUGB, Baunutzungsverordnung BaunVO, Planzeichenverordnung 1990 PlanZV, Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG, Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG HAGBNatSchG, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG, Hessische Baunutzungsverordnung HBO, Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler Denkmal-SchutzG, Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG, Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz HALBodSchG in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Gebäude - Bestand

- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BaUGB und § 23 BauNVO)
- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig
- 4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
- 4.1 Die zulässige max. Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt 10,5m
Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe gilt die mittlere Höhe des Anschnittes der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände.

II. BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91, Abs. 1, Nr.1 HBO)
- 1.1 Dächer
Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Flachdächer, Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Zeltdächer.
Ebenfalls zulässig sind Putzdächer mit einer Neigung von 10° - 25°.
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 1,50m nicht überschreiten. Der seitliche Abstand von Orngang bzw. Grat-/Kehllinie muss mindestens 1,50m betragen. 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
Nebenanlagen sind in Materialwahl und Farbgebung den Hauptgebäuden anzupassen.
- 1.4 Garagen
Stellplatznachweise sind entsprechend den Festsetzungen der Stellplatz und Abösesatzung der Gemeinde Kalbach zu führen. Garagen sind in Materialwahl und Farbgebung den Hauptgebäuden anzupassen.
- 2. Grundstücksfreiflächen (§ 91, Abs. 1, Nr. 5 HBO)
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit lebendem Grün anzulegen und zu unterhalten.

Durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplan-Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 "Ellerweg / Dozeroth" einschließlich dessen 1., 2. und 3. Änderung, des Bebauungsplans Nr. 32 a "Ellerweg / Dozeroth" und des Bebauungsplans Nr. 46 "Dozerotherweg / Mittelfeld" ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7 BaUGB)
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BaUGB)
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (0,3) (§ 19 BauNVO)
- 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (0,5) (§ 20 BauNVO)
- 2.4 Max. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- 2.5 Offene Bauweise (§ 22, Abs. 1 BauNVO)
- 2.6 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalbach hat am 17.12.2019 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Ellerweg / Dozeroth", 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 a "Ellerweg / Dozeroth" und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 "Dozerotherweg / Mittelfeld" im OT Mittelkalbach im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BaUGB (Innereentwicklung) beschlossen.
- 2. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung der Bebauungsplan-Änderung lag gem. § 3 (2) BaUGB vom 05.02.20 bis einschließlich 04.03.20 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren vor, der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BaUGB unterrichtet und mit Frist bis zum 04.03.20 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 3. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalbach hat am 23.06.20 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Ellerweg / Dozeroth", 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 a "Ellerweg / Dozeroth" und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 "Dozerotherweg / Mittelfeld" im OT Mittelkalbach mit Begründung gem. § 10 BaUGB sowie die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung beschlossen.

Kalbach, den 14.07.2020

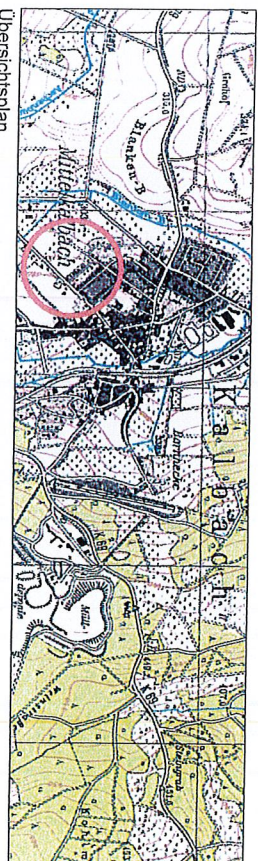


Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
- Holzer -
Bürgermeister

Kalbach, den 14.07.2020



Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
- Holzer -
Bürgermeister



Übersichtsplan

ohne Maßstab

GEMEINDE KALBACH OT Mittelkalbach

- 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 32 "Ellerweg / Dozeroth"
- 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 32 a "Ellerweg / Dozeroth"
- 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 46 "Dozerotherweg / Mittelfeld"

18.12.2019

Wien Röder Stadt Land Regional www.slwienroeder.de