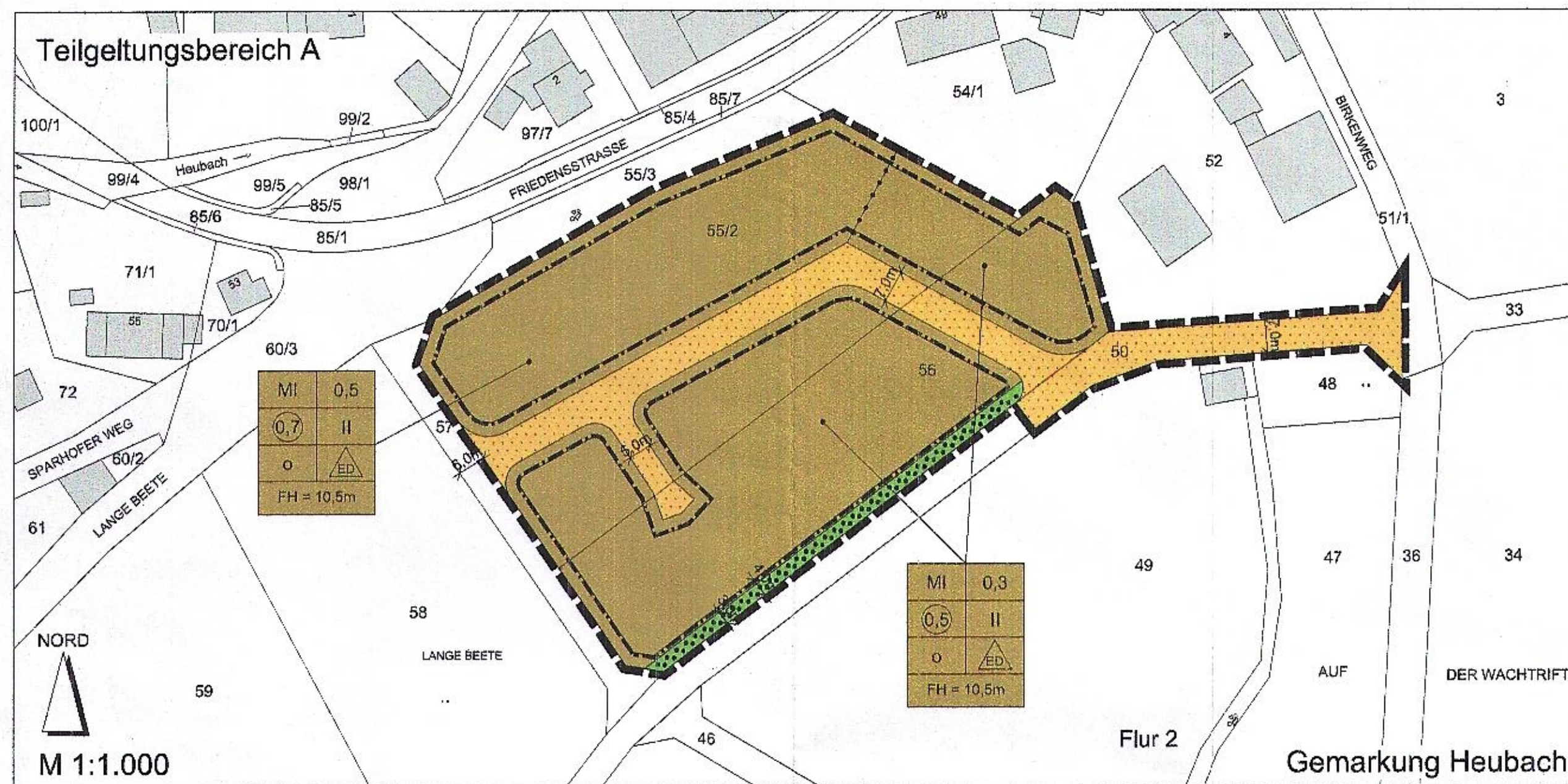




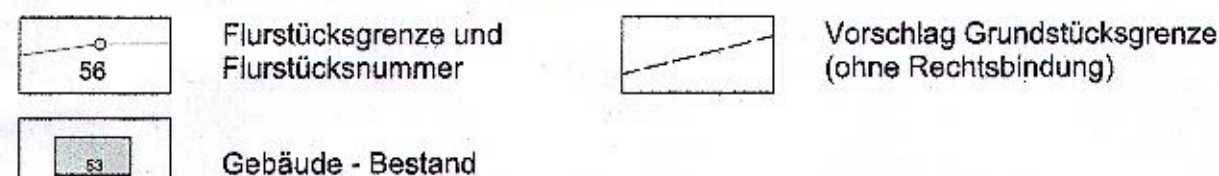
GEMEINDE KALBACH OT Heubach Bebauungsplan Nr. 47 "Lange Beete"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass das geplante Wohngebiet (Teilgeltungsbereich A) im Südwesten direkt an die weitere Schutzzone (Zone II) des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (Verordnung v. 20. 08. 1970) für den Tiefbrunnen und die Quelle Heubach angrenzt. Außerdem liegt der Teilgeltungsbereich B in der engeren Schutzzone (Zone II) des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage im Ortsteil Mittelkalbach (Verordnung v. 06. 09. 1982).

Schlafräume und Kinderzimmer, die nach Norden zur Friedenstrasse hin orientiert sind, sollten möglichst mit schallgedämmten Lüftungselementen ausgestattet werden, so dass die Fensteranlagen im Bedarfsfalle geschlossen gehalten werden können, ohne dass hieraus eine ungenügende raumlufthygienische Situation entsteht. Für Gebäude nach Passivhausstandard kann durch die hier üblicherweise eingesetzten Lüftungsgeräte diese Funktion übernommen werden.

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 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 2.2 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16, Abs. 5 BauNVO)
- 2.3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (0,3) (§ 19 BauNVO)
- 2.4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (0,5) (§ 20 BauNVO)
- 2.5 Max. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- 2.6 Offene Bauweise (§ 22, Abs. 1 BauNVO)
- 2.7 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

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)

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.

5. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 16, Abs. 2 BauNVO)

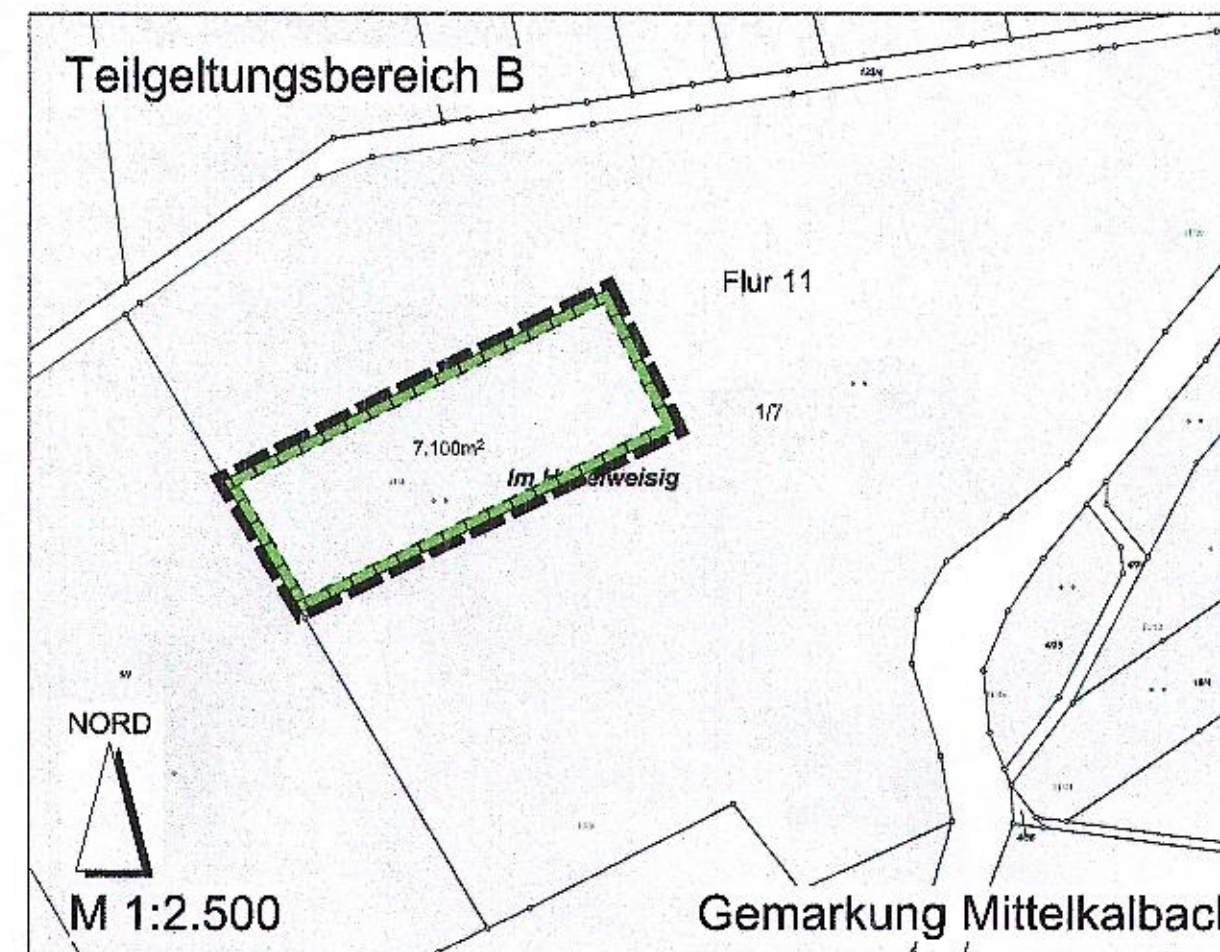
6. Pflanzbindungen, Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

- 6.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
- Neupflanzungen sind nur mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen nach folgender Liste vorzunehmen:

Groß- und mittelkronige Bäume:
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix caprea)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Rothorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')
Feldahorn (Acer campestre)

Hochstämmige Obstbäume:
Apfel, Birnen, Kirschen, Pflaumen, Zwetschgen

Sträucher und Heister:
Haselnuss (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Wildrosen (z.B. Rosa canina)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Salweide (Salix caprea)
Holunder (Sambucus nigra)



6.2 Anlage einer freiwachsenden Hecke

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist zur Eingrünung des Wohngebiets am südöstlichen Rand der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und mit heimischen Gehölzen zu einer Hecke zu ergänzen. Der Pflanzstreifen ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die neuen Gehölze sind mindestens 2-reihig in versetzten Reihen mit einem Abstand von 1,0m zwischen den Reihen und 1,5 m innerhalb der Reihen zu pflanzen. Es sind heimische Arten vorwiegend gemäß der Pflanzliste unter 6.1 zu wählen.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 18 BNatSchG)

7.1 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken sind mindestens 10% der gesamten Grundstücksfläche mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Ersatzweise kann auch die Begrünung von Fassaden mit Kletterpflanzen bzw. Rankgewächsen angerechnet werden. Dabei ist zu rechnen: Länge der zu begründenden Fassade x 2 m = anrechenbare Fläche.

7.2 Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen (Teilgeltungsbereich B)

Die als externe Ausgleichsfläche festgesetzte Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Mittelkalbach, Flur 11, Flurstück 1/7 mit einer Größe von 7.100m² ist Teil einer Obstwiese. Die durchzuführende Maßnahme hat die Anlage eines Obstsortenerhaltungsgartens zur Sicherung der genetischen Vielfalt der Apfel- und Birnensorten zum Ziel.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81, Abs. 1, Nr.1 HBO)

- 1.1 Dächer
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 Ortgang 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 Abfahrsatzung der Gemeinde Kalbach zu führen. Garagen sind in Materialwahl und Farbgebung den Hauptgebäuden anzupassen.

2. Grundstücksfreiflächen (§ 81, Abs. 1, Nr. 5 HBO)
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 05.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 "Lange Beete" beschlossen.
2. Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat vom 15.06.2015 bis 17.07.2015 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.06.2015 über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 17.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans hat gem. § 3 (2) BauGB vom 09.11.2015 bis einschließlich 10.12.2015 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.11.2015 über die öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 10.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 23.02.2016 den Bebauungsplan Nr. 47 "Lange Beete" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.
13. März 2016

Kalbach, den

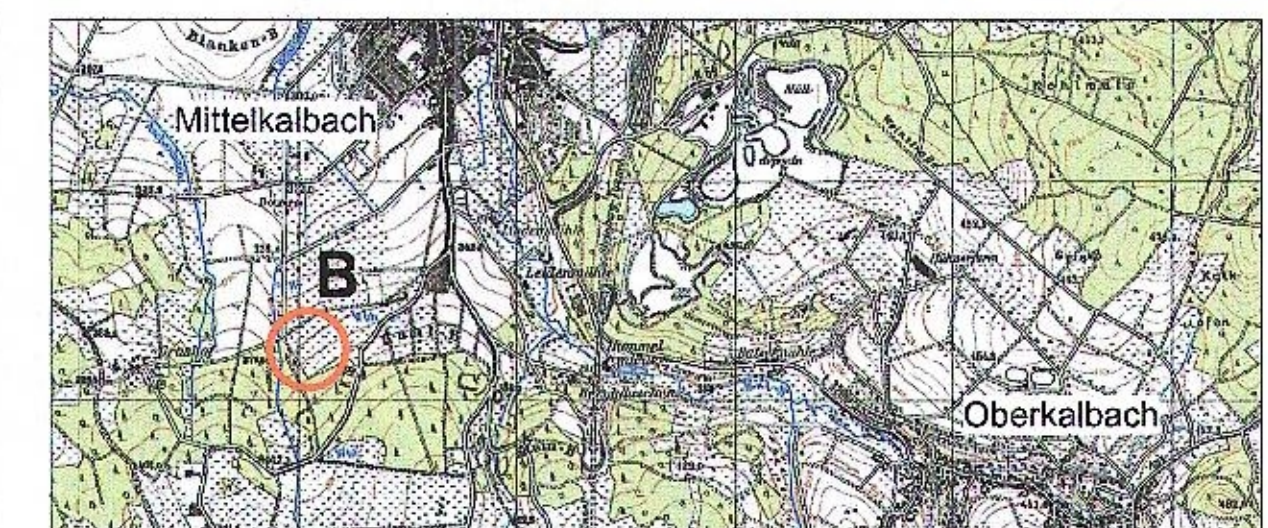
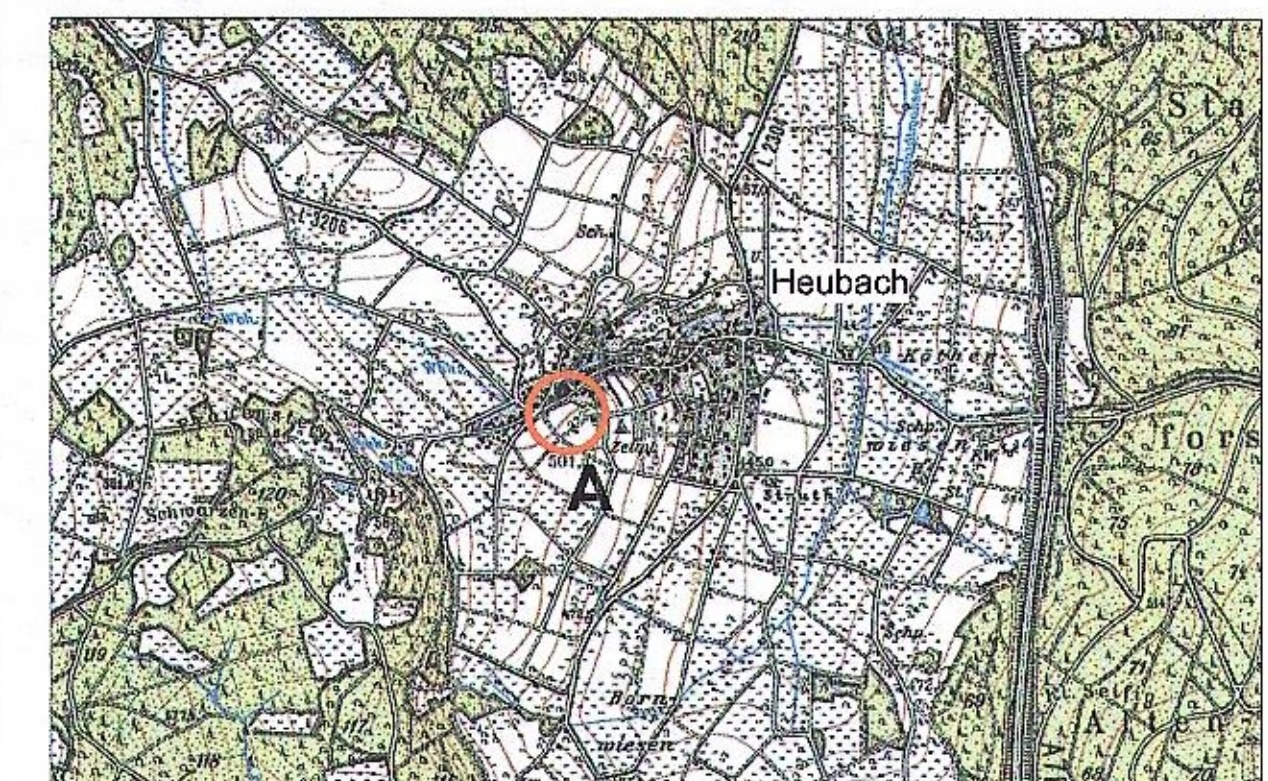


Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
- Hölzer -
Bürgermeister

5. Rechtskraft
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 47 "Lange Beete" in Kraft.

Kalbach, den

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
- Hölzer -
Bürgermeister



Übersichtspläne ohne Maßstab

GEMEINDE KALBACH OT Heubach

Bebauungsplan Nr. 47 "Lange Beete"

Planungsbüro
Carsten Wienröder
Stadt Land Regional
Dietrich-Ren-Str. 24 (D4F-Schweini) • Tel. 0545/9203146
08. März 2016