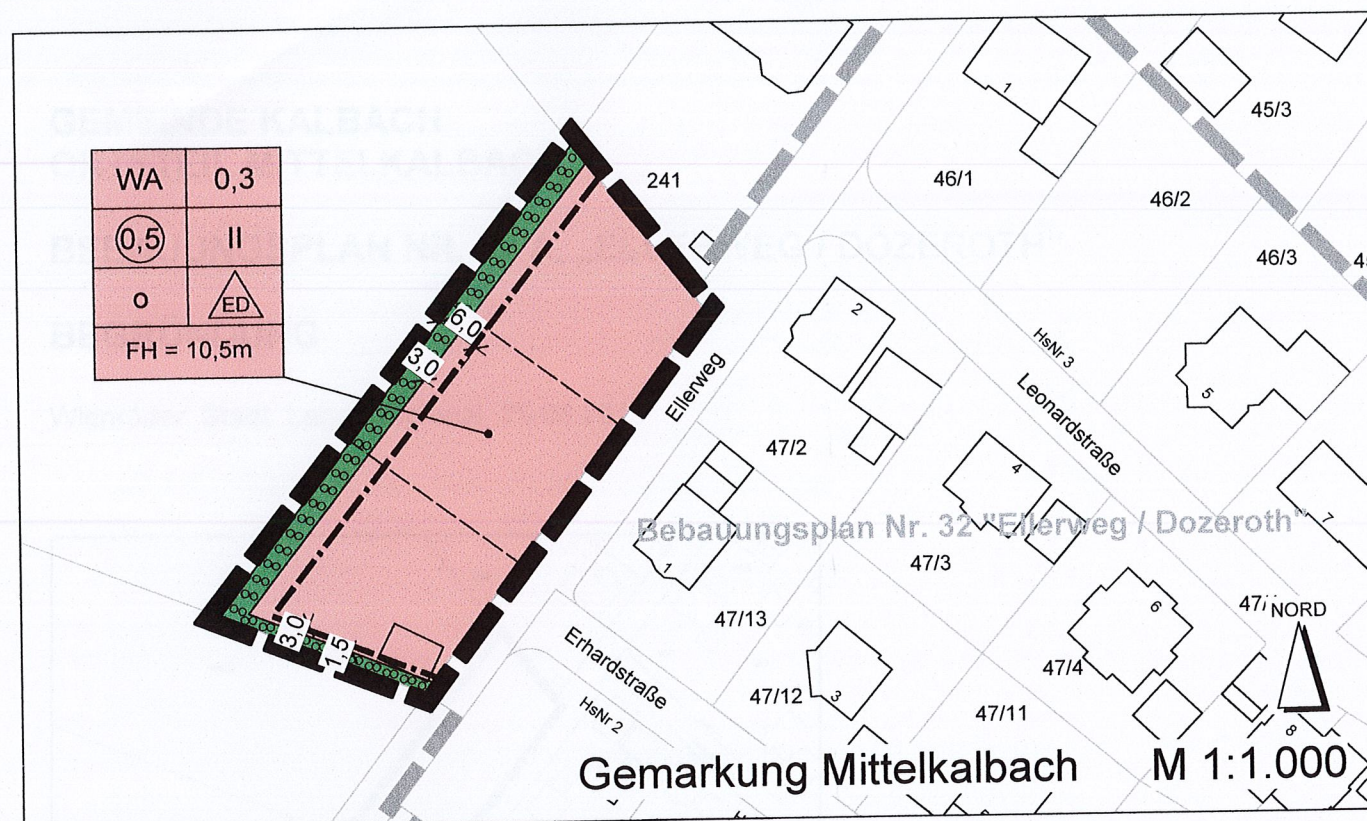




GEMEINDE KALBACH OT Mittelkalbach

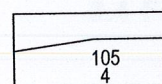
Bebauungsplan Nr. 32 a "Ellerweg / Dozeroth"

RECHTSGRUNDLAGEN

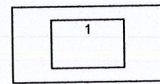
Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage von:
 Baugesetzbuch **BauGB**, Baunutzungsverordnung **BauNVO**, Planzeichenverordnung 1990 **PlanzV**, Bundesnatur-
 schutzgesetz **BNatSchG**, Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG **HAGBNatSchG**, Gesetz über die Umwelt-
 verträglichkeitsprüfung **UVPG**, Hessische Bauordnung **HBO**, Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler **Denkmal-
 SchutzG**, Bundes-Bodenschutzgesetz **BBodSchG**, Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz **HAitBodSchG**
 in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

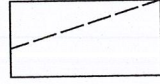
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und
 Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem
 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde
 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde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



Flurstücksgrenze und
Flurstücksnummer



Gebäude -
Bestand



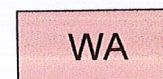
mögliche Grund-
stücksgrenze (ohne
Rechtsbindung)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

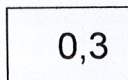


1. Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7 BauGB)

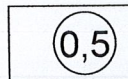
2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)



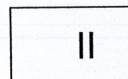
2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



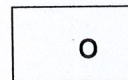
2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (0,3)
(§ 19 BauNVO)



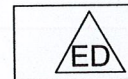
2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (0,5)
(§ 20 BauNVO)



2.4 Max. Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

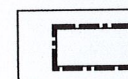


2.5 Offene Bauweise
(§ 22, Abs. 1 BauNVO)



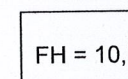
2.6 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22, Abs. 2 BauNVO)

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.

5. Pflanzbindungen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

5.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Neupflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen
nach folgender Liste vorzunehmen:

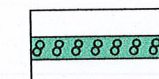
Groß- und mittelkronige Bäume:

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

Sträucher und Heister:

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

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



5.2 Anlage einer freiwachsenden Hecke
Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist zur Eingrünung des Wohn-
gebiets am nordwestlichen und südwestlichen Rand ein Pflanzstreifen
anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind
1-2reihig versetzt mit einem Abstand von 1,0 m zu pflanzen. Es sind hei-
mische Arten vorwiegend gemäß der Pflanzliste unter 5.1 zu wählen.



Kalbach
Dozeroth"

90 PlanzV, Bundesnatur-
iesetz über die Umwelt-
kulturdenkmäler Denkmäl-
esetz HAltBodSchG

färbungen und
o ist dies dem
r der Gemeinde

mögliche Grund-
stücksgrenze (ohne
Rechtsbindung)

IGEN

uGB)

0,3

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (0,3)
(§ 19 BauNVO)

0,5

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (0,5)
(§ 20 BauNVO)

II

2.4 Max. Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

O

2.5 Offene Bauweise
(§ 22, Abs. 1 BauNVO)

ED

2.6 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)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

4. Höhe baulicher Anlagen
(§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

FH = 10,5m

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

5.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Neupflanzungen sind 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)
Kornellkirsche (Cornus mas)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Wildrosen (z.B. Rosa canina)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Salweide (Salix caprea)
Holunder (Sambucus nigra)

5.2 Anlage einer freiwachsenden Hecke
Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist zur Eingrünung des Wohn-
gebiets am nordwestlichen und südwestlichen Rand ein Pflanzstreifen
anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind
1-2reihig versetzt mit einem Abstand von 1,0 m zu pflanzen. Es sind hei-
mische Arten vorwiegend gemäß der Pflanzliste unter 5.1 zu wählen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Dächer
Es sind keine Flachdächer zulässig. Dies gilt nicht für Nebengebäude.

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 Ab-
stand 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 Ablösesatzung 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.

te (0,3)

enze (0,5)

lässig

Grundstücksfläche
VO)

nd durch Baugrenzen festgelegt

Baugrenzen zulässig

nlagen beträgt 10,5m
höhe gilt die mittlere Höhe des
it dem natürlichen Gelände.

umen und Sträuchern

en, einheimischen Gehölzen

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)
rschen, Pflaumen, Zwetschgen

g ist zur Eingrünung des Wohn-
chen Rand ein Pflanzstreifen
nterhalten. Die Gehölze sind
1,0 m zu pflanzen. Es sind hei-
nzliste unter 5.1 zu wählen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Dächer Es sind keine Flachdächer zulässig. Dies gilt nicht für Nebengebäude.

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 Ablösesatzung 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 der Gemeinde Kalbach hat am 28.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 a "Ellerweg / Dozeroth" im OT Mittelkalbach im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB (Einbeziehung des Außenbereichs) beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung der Bebauungsplan-Änderung lag gem. § 3 (2) BauGB vom 11.03.2019 bis einschließlich 12.04.2019 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 12.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalbach hat am **27.08.2019** den Bebauungsplan Nr. 32 a "Ellerweg / Dozeroth" im OT Mittelkalbach mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Kalbach, den **02.09.** 2019

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach



- Hölzer -
Bürgermeister

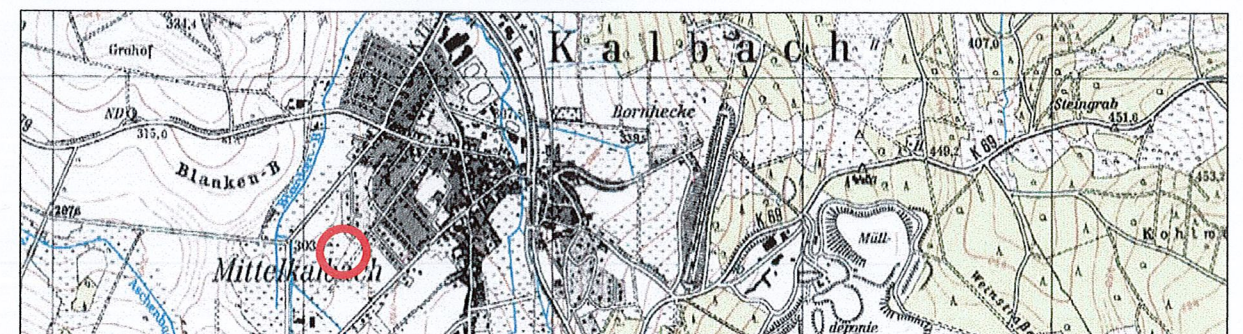
5. In-Kraft-Treten
Der Beschluss wurde am **06.09.19** ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 32 a "Ellerweg / Dozeroth" im OT Mittelkalbach in Kraft.

Kalbach, den **09.09.** 2019

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach



- Hölzer -
Bürgermeister



Übersichtsplan

ohne Maßstab

GEMEINDE KALBACH OT Mittelkalbach Bebauungsplan Nr. 32 a "Ellerweg / Dozeroth"

25.06.2019

Wienröder Stadt Land Regional www.slrwienroeder.de