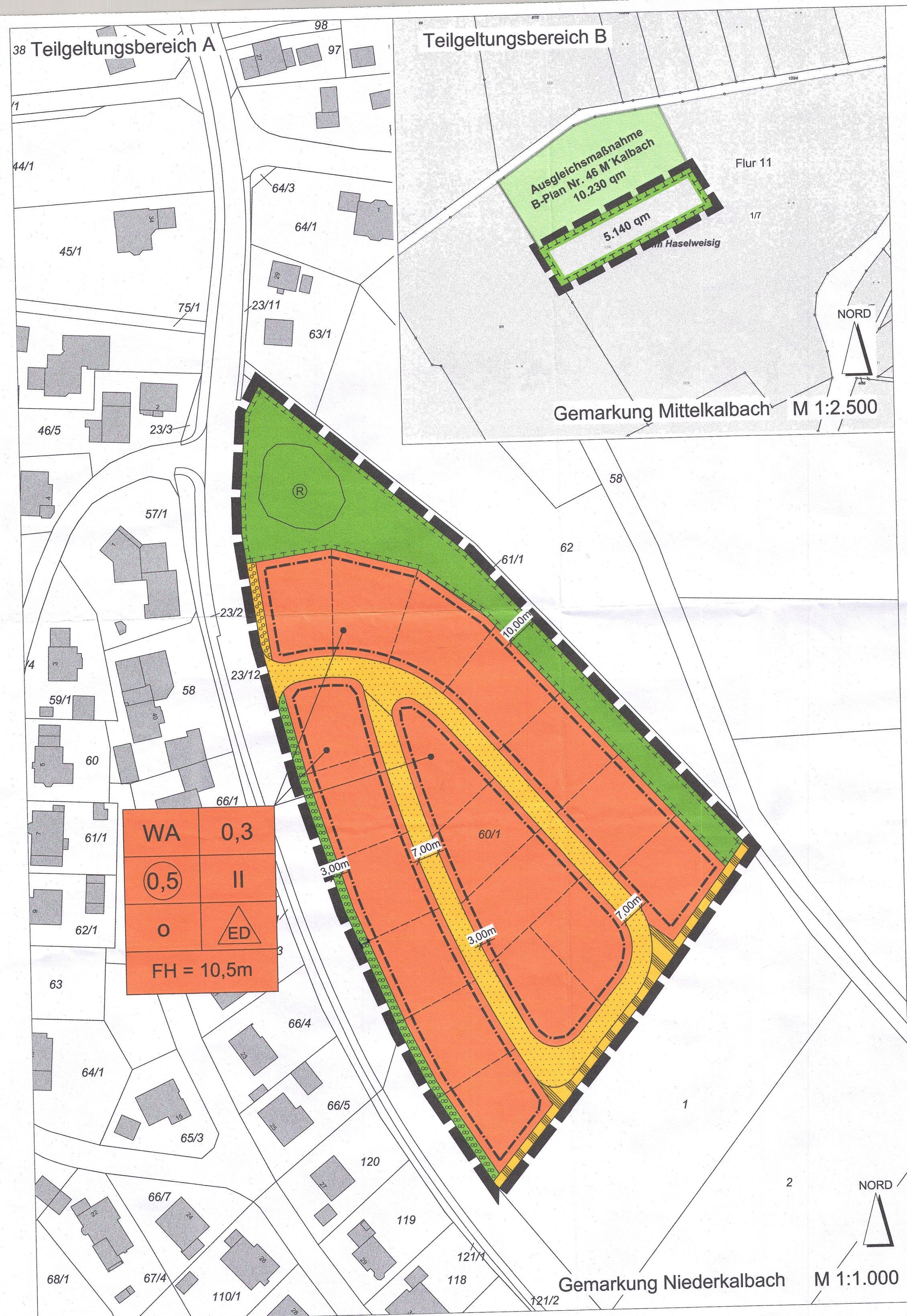




GEMEINDE KALBACH OT Niederkalbach

Bebauungsplan Nr. 45 "Hessenstraße"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage von:
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hess. Ausführungsgesetz z. BNatSchG (HAGBNatSchG)
in während der öffentlichen Auslegung gültiger Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Vorschlag Grundstücksgrenze (ohne Rechtsbindung)
- Gebäude - Bestand

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.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (0,3) (§ 19 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (0,5) (§ 20 BauNVO)
 - Max. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22, Abs. 1 BauNVO)
 - Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
 - Maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen (10,5m)
Firsthöhe ist zu messen über der mittleren Höhe des Anschnittes der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände.
- Verkehrsflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußweg / Grünanlage
- Pflanzbindungen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
 - 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)
Roldorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet")
Feldahorn (Acer campestre)
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)
Hochstämmige Obstbäume:
Apfel, Birnen, Kirschen, Pflaumen, Zwetschgen

6.2 Anlage einer Heckenpflanzung

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist zur Abgrenzung gegenüber der Landesstraße 3206 eine mind. 2-reihige Heckenpflanzung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
Es werden Gehölze der Pflanzenliste unter 6.1 empfohlen.

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9, Abs. 1, Nr. 14 BauGB)

7.1 Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken ist durch naturnahen Ausbau in die Ausgleichsfläche zu integrieren.

8. 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)

8.1 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 begrünenden Fassade x 2 m = anrechenbare Fläche.

8.2 Fläche für interne Ausgleichsmaßnahmen (Teilgeltungsbereich A)

Die Fläche mit einer Größe von 3.700 qm dient als Pufferstreifen zum angrenzenden Reithrasengraben. Auf der Fläche soll sich ein naturnaher gewässerbegleitender Gehölzsaum mit heimischen Arten durch Sukzession entwickeln.

8.3 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 5.140 qm ist Teil 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

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/Kehlinie 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

- Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 "Hessenstraße" beschlossen.
- Frühzeitige Beteiligung**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 20.02.2017 bis 20.03.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 25.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes lag gem. § 3 (2) BauGB vom 22.07.2017 bis zum 22.08.2017 und erneut vom 18.12.2017 bis einschließlich 17.01.2018 öffentlich aus. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren mit Frist bis zum 22.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat am 19.09.2017 den Bebauungsplan Nr. 45 "Hessenstraße" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

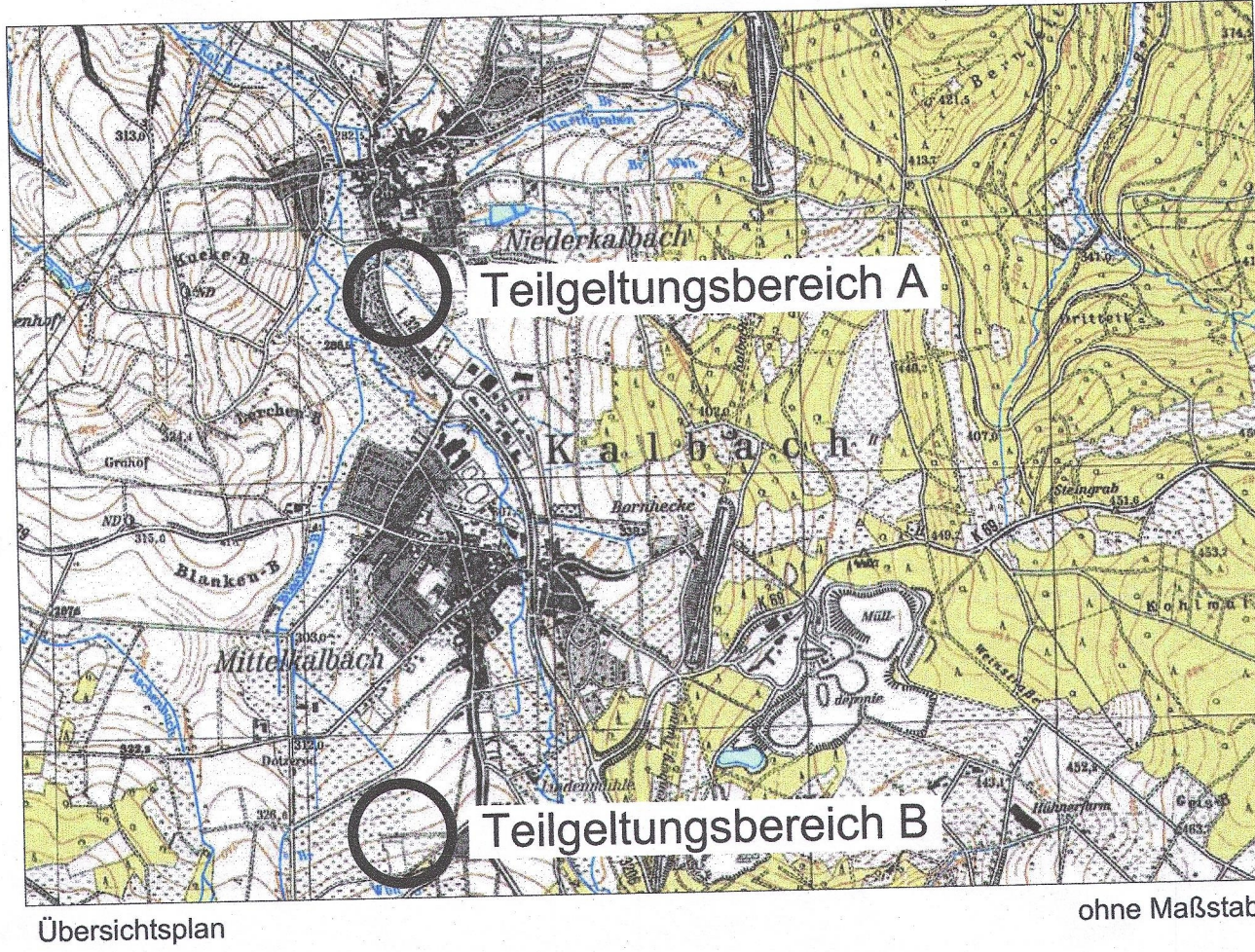
Kalbach, den 18.01.2018

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
- Hölzer -
Bürgermeister

- Rechtskraft**
Der Beschluss wurde am 09.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 45 "Hessenstraße" in Kraft.

Kalbach, den 09.02.2018

Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
- Hölzer -
Bürgermeister



GEMEINDE KALBACH OT Niederkalbach

Bebauungsplan Nr. 45
"Hessenstraße"

Wienröder
Stadt Land Regional
Tel: 06656/503146
www.stlwienroeder.de
19.09.2017