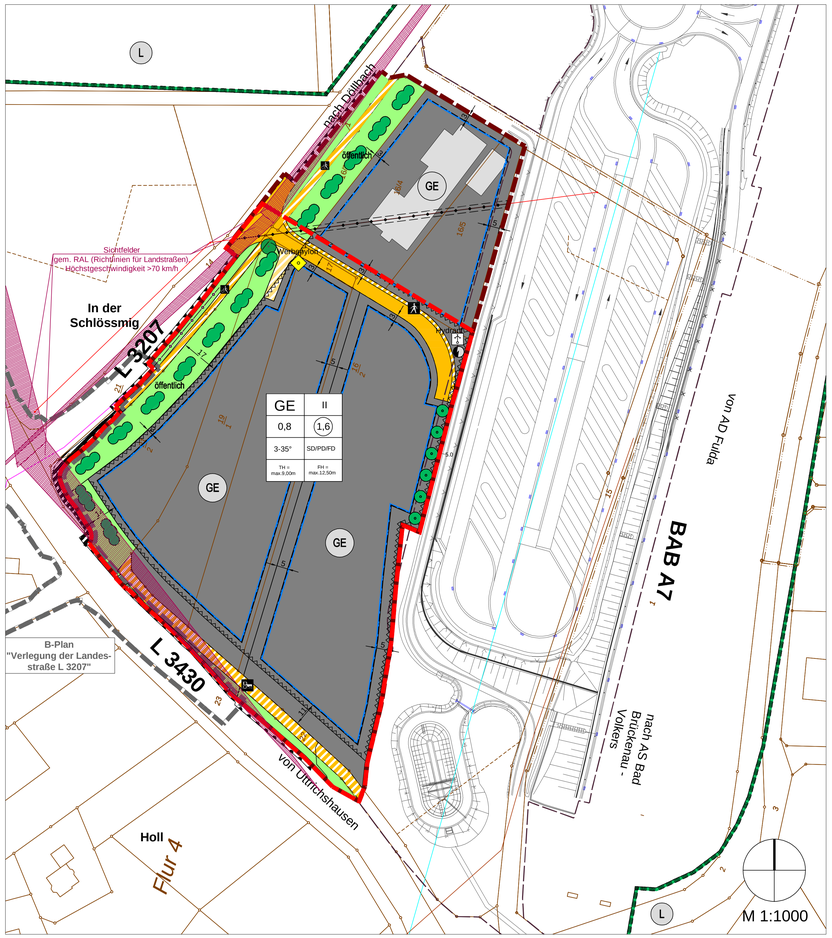
Gemeinde Kalbach, Ortsteil Uttrichshausen

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 40

"Gewerbegebiet - Kirschenäcker"

Ausweisung: Planung (M1:1000)



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 (BGBL. I S.1802)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBL. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.03.2020 (GVBl- S. 378).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBL. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. i.s. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
7. Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 25. Mai 2023 8GVBl. S.379)
8. Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. i. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1. BauGB)

1.1 Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO

Das mit GE gekennzeichnete Plangebiet dient der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe aller Art.

(1) Zulässig im Sinne dieser Festsetzungen sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, so auch Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m², Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

(2) Ausnahmsweise zulässig im Sinne dieser Festsetzungen sind:

1. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, für Betriebsintere Schulungen die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie „Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien, Brennstoffe, Reifen, Gartenbedarf, Autos, Campingwagen, Möbel oder Teppichböden" unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO,
3. Verkaufsflächen, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden und zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf in diesen Fällen nur einen untergeordneten Teil von max. 15% bzw. eine maximalen Verkaufsfläche von 200 m² pro Betrieb der Betriebsfläche einnehmen.

(3) Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
2. Vergnügungsstätten aller Art sowie Gewerbebetriebe, die dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen bzw. deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt.

Grundsätzlich gilt für alle im Plangebiet befindlichen Betriebe, Anlagen und Nutzungen, dass zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) keine Produktions- und Verarbeitungsmaschinen im Freien betrieben werden dürfen und Tore geschlossen zu halten sind.
Ein Nachweis der Unbedenklichkeit der Nutzung im Hinblick auf dem Immissionsschutz ist im Rahmen des Bauantragverfahrens zu erbringen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im mit 0,8 festgesetzt und beinhaltet alle überbauten Flächen sowie versiegelten Flächen der Nebenanlagen.
Die GRZ von 0,8 kann im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO geringfügig überschritten werden. Die Überschreitung ist mit der Herstellung und Entwicklung einer extensiven Dachbegrünung zu kompensieren.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossfläche (Geschossflächenzahl - GFZ) der Bauflächen darf die 1,6-fache Größe der Baugrundstücksfläche nicht überschreiten (§ 16 II Satz 1 Nr. 2 und § 20 BauNVO).

2.3 Höhe baulicher Anlagen

In den mit GE gekennzeichneten Flächen darf die Höhe baulicher Anlage i. S. v. § 18 BauNVO von 12,50 m nicht überschritten werden. (§ 16 II Nr. 4 BauNVO).
Die Höhe baulicher Anlagen kann mit besonderen betrieblichen Anlagen, wie z. B. Siloturm, Aufzug, Klimaanlagen u. ä. bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 15,00 m auf bis zu 10 % der Fläche der beanspruchten Dachebene, überschritten werden.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

(1) In den Baugebieten ist allein die abweichende offene Bauweise zulässig. (§ 22 I BauNVO)
(2) Abweichend von § 22 II BauNVO darf die Länge der Gebäude und Anlagen in den Baugebieten 50 m überschreiten.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sind einzuhalten.
(2) Außerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen sind entlang der BAB A7 und der Tank- und Rastanlage Uttrichshausen West sowie der Landesstraßen L 3207 und L 3430 keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Werbeanlagen.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 I Nr. 4 BauGB, § 12 und 21 a BauNVO)

(1) sonstige Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. v. §§ 12 und 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(2) Stellplätze

Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO sind in dem festgesetzten Baugebiet allgemein zulässig.
Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kalbach, letzte Änderung vom 21.06.2018.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Entsprechend der Planzeichnung werden öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie öffentliche Geh- und Radwege mit jeweils öffentlicher Nutzung (mit Geh-, Fahrrechten - Benutzung zugunsten der Allgemeinheit) festgesetzt.
(2) Der kombinierten Fuß- und Radwege entlang der Erschließungsstraße ist mit einer Breite von mindestens 2,50 m herzustellen.

7. Flächen für Versorgungsanlagen und Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

(1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen, soweit sie sich auf privaten Grundstücken befinden, sind sie über Grunddienstbarkeiten zu sichern.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die Erschließung der privaten Grundstücke ist mit Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Pflanzung von Bäumen sind auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen unzulässig.
(2) Die öffentliche Straße (Haupterschließungsstraße) ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Allgemeine Festsetzungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Im Bereich des Sichtdreieckes ist von einer Bepflanzung von über 1,5 m abzusehen.
Bezüglich der Grenzabstände für Pflanzen ist das Hessische Nachbarrechtsgesetz in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, zum Beispiel nachfolgender Liste, vorzunehmen:

Pflanzliste:

Sträucher und Heister:

Haselnuß (Corylus avellana)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Kornelkirsche (Cornus mas)	Salweide (Salix caprea)
Feldahorn (Acer campestre)	Holunder (Sambucus nigra)
Wildrosen (z.B. Rosa canina)	Schlehe (Prunus spinosa)

Hochstämmige Obstbäume:
Apfel, Birne, Pflaume, Zwetschge

Ranker für Schattenwände:
Waldrebe (Clematis vitalba) Efeu (Hedera helix)
Knöterich (Polygonum aubertii) Jelängerjelieber (Lonic. caprifolium)

Ranker für Sonnenwände:
Weinrebe (Parthenocissus tricuspidata „Veitchii")
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Heister bzw. hochstämmige Einzelbäume 1. und 2. Ordnung:

Stieleiche (Quercus robur)	Winterlinde (Tilia cordata)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Bergahorn (Acer pseudoplat.)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Spitzahorn (Acer platanoides)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Zitterpappel (Populus tremula)

9.2 Festsetzungen für Ausgleichmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

(1) Auf jedem Gewerbegebietsgrundstück ist pro angefangene 1250 m² mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.
(2) Bei der Anlage von betriebseigenen Stellplätzen sind die Pflanzvorgaben der gemeindlichen Stellplatzordnung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
(3) Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächen-gestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.
(4) Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

9.3 Kompensationsmaßnahmen

(1) Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 festgesetzten und vertraglich vereinbarten Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen der Gemeinde Kalbach und dem Landkreis Fulda, FD Natur und Landschaft gelten unverändert weiter und beinhaltet auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40.

9.4 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§135a BauGB)

Die unter 9.3 zugeordneten Maßnahmen werden gemäß § 135a BauGB, entsprechend den Flächenanteilen den Eingriffen durch Erschließungsanlagen zu 2 % und denen der privaten Baumaßnahmen mit 98 % zugeordnet.

9.5 Sollte eine Ausgleichsfläche von einer 20-kV-Freileitung tangiert oder gekreuzt werden, so sind hier die Sicherheitsbestimmungen sowie der Sicherheitsabstand (7 m beidseitig der 20-kV-Leitung) zu beachten. In diesem Bereich sind Pflanzungen so anzulegen, dass im Endzustand (ausgewachsener Baumbestand) der Mindestabstand zur vorhandenen Freileitung eingehalten wird.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN

1. Dachgestaltung

(1) In Anpassung an die vorhandene Bebauung und die Erfordernisse aktueller gewerblicher Bauformen sind für Betriebsgebäude Pult-, Sattel- und Flachdächer zulässig. Für Büro- und Verwaltungsgebäude sind Pult-, Sattel-, Flach- und Walmdächer zulässig.
(2) Die zulässige Dachneigung beträgt für Betriebsgebäude 3° - 35°
und für Büro- und Verwaltungsgebäude 3° - 45°.

2. Dacheindeckung

(1) Die Dächer sind mit Materialien in einheitlichen, nicht glänzenden, roten bzw. gedeckten Farben (d.h. dunklen Farbtönen bzw. in Anthrazit) einzudecken. Grasdächer sind ebenfalls grundsätzlich zulässig.

3. Fassadengestaltung

(1) Bei der Gestaltung der Fassaden sind ausschließlich die im Bebauungsplan festgesetzten Materialien zu verwenden, d.h. Wandfassaden und Anstriche in grellen Farben sind nicht zulässig.
Fassaden aus Glas sind ebenfalls zulässig.

4. Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind grundsätzlich möglich. Sie dürfen nicht als geschlossene Wand hergestellt werden und sind nur in transparenter Form (z.B. als Maschendrahtzaun, Metallgitterzaun) bis zu einer max. Höhe von 2,20 m zulässig. Zäune zur freien Landschaft sind in Heckenpflanzungen zu integrieren.

5. Werbeanlagen

(1) Werbeschriftzüge sind an den Wandflächen und auf den Dächern (unter Einhaltung der Firsthöhe) an der Stätte der Leistung zulässig.
(2) Die Höhe der Werbeanlagen auf Dächern darf max. 2,50 m betragen. Laufende, blinkende und wechselnde Werbeanlagen sind unzulässig. Leuchtende und beleuchtete Werbeschriftzüge sind zulässig.
(3) Alleinstehende Werbetürme (Pylone) sind bis zu einer max. Höhe von 20,0 m zulässig.
Die Höhe des festgesetzten Werbepylons darf max. 20,00 m betragen. Innerhalb der Bauverbotszone (20,00 m) zur L 3207 und L 3430 sowie zur BAB A 7 (100,00 m) sind Werbeanlagen unzulässig.

6. Beleuchtung

(1) Bezüglich der Außenbeleuchtung der Betriebe und deren Gelände sind die Vorgaben des „Sternepark Rhön", „Beleuchtungsrichtlinie für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön" und die „Möglichkeiten zur Reduzierung der Lichtverschmutzung" zu beachten.
(2) Lichtanlagen / Beleuchtungen, welche in angrenzenden Wohngebieten oder Einzelgehöften zu Blendungen führen können sind zu vermeiden. Beleuchtung / Lichtanlagen sind so zu installieren, dass im angrenzenden Wohngebiet die Vorgaben und Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) für Wohngebiete (mittlere Beleuchtungsstärke FE in lx3 (6-22 Uhr) bzw. I (22-6 Uhr)) eingehalten werden.

7. Garagen und Stellplätze

(1) Die Anlage von Stellplätzen und Garagen ist nur nach den Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Kalbach zulässig und entsprechend nachzuweisen. Die Gestaltung und Begrünung der Stellplätze ist ebenfalls nach Stellplatzsatzung vorzunehmen.

8. Flächenbefestigungen

(1) Bei der Befestigung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Soweit möglich und genehmigungsfähig sind versickerungsfähige Beläge (z.B. Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken) zu verwenden.

9. Bodenschutz

(1) Zur Vorbereitung von Geländemodellierungen ist der vorhandene Oberboden gemäß den Vorgaben aus DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - abzuschieben und bis zur späteren Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß § 12 BBodSchV an geeigneter Stelle in Mieten zu lagern. Dabei sind die Anforderungen des vorsorgenden physikalischen Bodenschutzes hinsichtlich der Vermeidung von Verdichtung und Erosion zu beachten.
(2) Veränderungen von Grünflächen, Bodenauf- oder -abtrag und Geländemodellierungen durch Dritte im Geltungsbereich sind unzulässig.

C ALLGEMEINE KENNZEICHNUNGEN HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeine Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahren nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Kühlwasser, Reinigungswasser, Toilettenspülung etc.) zu benutzen. Bei der Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser im Haushalt ist das DVGW-Arbeitsblatt 555 - Nutzung von Regenwasser (Dachwasser) im häuslichen Bereich - in der Fassung vom März 2002, zu beachten.

Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwassernetz) vorzulegen.

Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben durchführen zu lassen. Der Unternehmer und sonstige Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

2. Archäologischer Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege), der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Kalbach anzuzeigen.

3. Bodenschutz, Abfälle, Altlasten

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedinge schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAltBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende" und „Bodenschutz für Hausklebauer" zu beachten.

Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des § 7 i.V.m. § 6 der BBodSchV zu beachten, ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stellen.

4. Brand-/ Katastrophenschutz

Gemäß § 3 (1) Nr. 4 des Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) vom 17.12.1998 ist die Bereitstellung von Löschwasser eine Aufgabe der Gemeinde. Bei Bauvorhaben mit besonderer Brand- und Explosionsgefahr sowie bei Gebäuden, Anlagen, Einrichtungen und Lagerstätten, die nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen sind, sind die Bauherren bzw. Eigentümer im Rahmen des § 45 (1) Nr. 2 HBKG zur Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen und der erforderlichen Entnahmeeinrichtungen verpflichtet.

5. Leitungen

Der Lageplan dokumentiert den uns bekannten Leitungsbestand ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Die genaue Lage und die jeweils einzuhaltenden Schutzstreifen der Leitungen sind vor Beginn der Baumaßnahmen bei den einzelnen Spartenträgern abzufragen und bei den Baumaßnahmen sowie der Pflanzung zu berücksichtigen!

6. Allgemeine Hinweise zum Arten- und Biotopschutz, Pflanzungen

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben des §63 HBO).

Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen. Weiterhin ist bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Planungsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubrechen oder zu mähen.

An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (Ruderale Säume und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und R SBB zu schützen.

Bezüglich der Außenbeleuchtung der Betriebe und deren Gelände sind die Vorgaben des „Sternepark Rhön", „Beleuchtungsrichtlinie für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön" und die „Möglichkeiten zur Reduzierung der Lichtverschmutzung" zu beachten.

Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind öffentliche und private Außenbeleuchtungen an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blendfrei und streulichtarm zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin, nicht höher als 3000 K.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) sind nur mit einem Lichtstrom unter 50 Lumen vorzusehen. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind die Abstände zu den Nachbargrundstücken nach § 38 und § 39 NachbG HE (Hessisches Nachbarrechtsgesetz) einzuhalten.

7. Sonstige Hinweise

Die rechtlichen Grundlagen werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 aktualisiert und gelten weiterhin für das gesamte Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40. Die rechtlichen Grundlagen (Gesetze und Verordnungen) gelten jeweils in ihrer aktuellen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 "Gewerbegebiet - Kirschenäcker" wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalbach am __.__.____ beschlossen.

Der Beschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht und vom __.__.____ bin einschließlich __.__.____ durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte mit dem Schreiben vom __.__.____.

4. Satzungsbeschluss

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 "Gewerbegebiet - Kirschenäcker" wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am __.__.____ von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalbach als Satzung beschlossen.

Kalbach,

Teil A PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO), Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung GE	Geschosszahl II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Dachform
Traufhöhen-beschränkung	Firsthöhen-beschränkung

II — Zahl der Vollgeschosse -Höchstmaß- (§16 (4) BauNVO)
0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§19 (4) 3 BauNVO)
1,6 — Geschoßflächenzahl (GFZ) (§20 (2) BauNVO)
FH max. / GH max. — Max. zulässige First- und Traufhöhe des Hauptdaches (§9 (1) BauGB) max. FH = z.B. 12,50 m, max. GH = z.B. 9,00 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
Rad- und Gehweg
Landwirtschaftlicher Verkehr
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch
unterirdisch

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentlich — Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume
Anpflanzen: Sträucher
Erhaltung: Bäume
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)
Landschaftsschutzgebiet

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 40 "Gewerbegebiet - Kirschenäcker" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 "Gewerbegebiet - Kirschenäcker" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan "Verlegung der Landstraße L 3207" - Nachrichtlich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtlich

Kataster
Gebäudebestand
Bestand / Vermessung
Bestand T&R-Anlage (INVER - Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH)
Werbepylon
Hydrant
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Nachrichtlich Rad- und Gehweg
Baufeld T&R-Anlage
Sichtfelder gem. RAL (Richtlinien für Landstraßen, Höchstgeschwindigkeit > 70 km/h)
Strom-Freileitung 20kV
Trinkwasserleitung
Schmutzwasserleitung
Fernmeldekabel

ENTWURF

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40
"Gewerbegebiet - Kirschenäcker"
Ortsteil Uttrichshausen
Gemeinde Kalbach
- Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB -

GEMEINDE KALBACH
Adresse: Hauptstraße 12, 36148 Kalbach
Tel.: +49 6655 9654-0
E-Mail: info@kalbach.de

Maßstab:	Planungsstand:	Datum:	Blatt:	Gezeichnet:	Bearbeitet:
1:1000	Entwurf	09.12.2025	1	Müller	Knopf

KH-Planwerk GmbH
Bahnhofstraße 6, 99084 Erfurt
Tel.: 0361-219288-0, Fax: 0631-2192888-25
E-Mail: info@kh-planwerk.de

Copyright(c) Dieses Urheberrecht ist Eigentum der KH Planwerk GmbH Bahnhofstraße 6, 99084 Erfurt
Datenquelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG) 2025, Datenlizenz Deutschland - Zuordnung - Version 2.0
Projekt: N13261_1 Änderung B-Plan Nr. 40 Uttrichshausen/ACAD - Zeichnung 4235-01-01 , Änderung B-Plan Nr. 40_Uttrichshausen.dwg
Erstelldatum: 09.01.2026 Anwender: Christina Appel, Schlosser, --- Blattgröße: 1030x1030