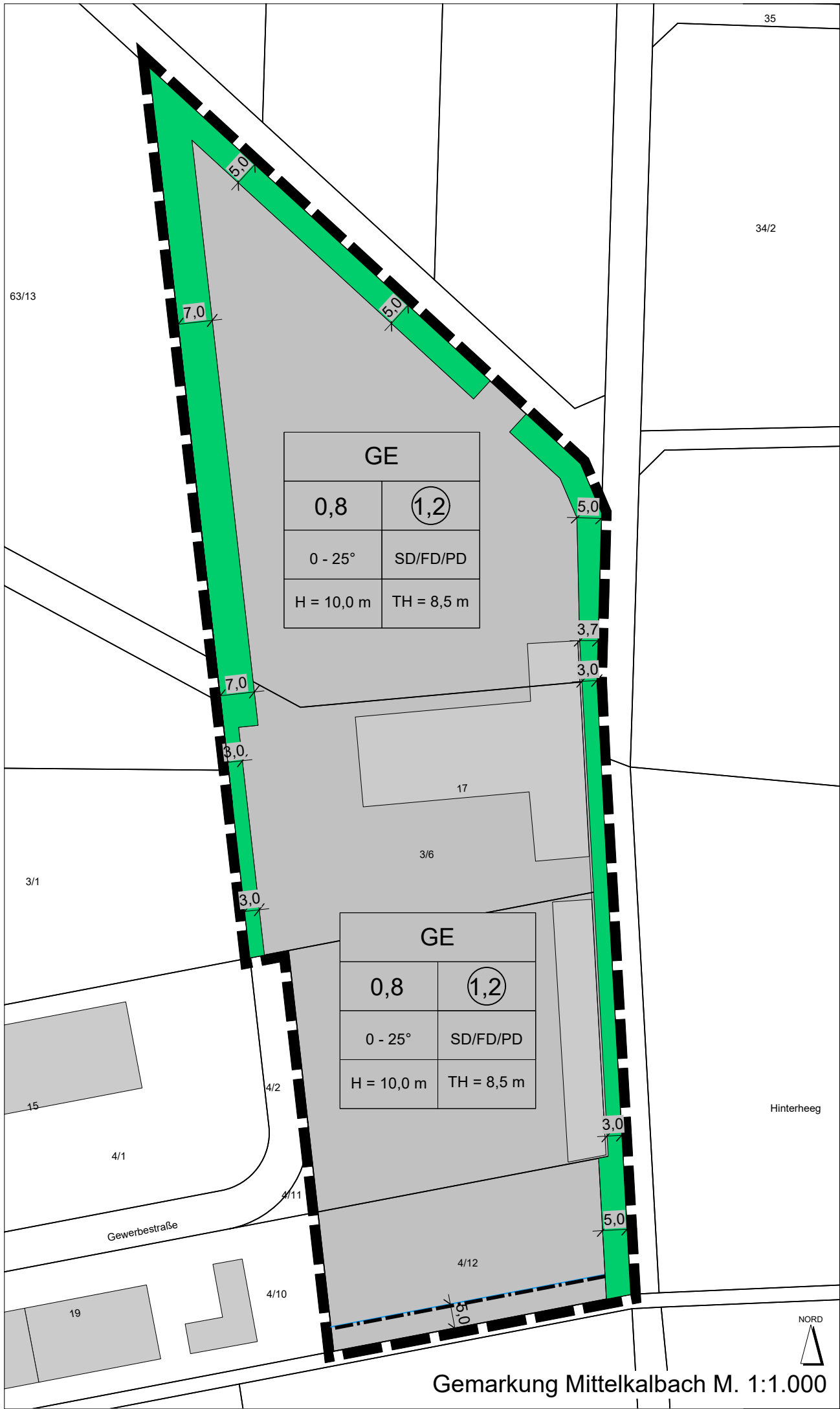
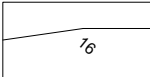




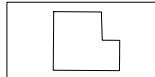
GEMEINDE KALBACH Ortsteil Mittelkalbach

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7b "Gewerbegebiet"

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer



vorhandenes
Gebäude

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.

Durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 7 b "Am Zielbaum" aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

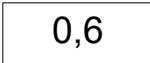
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 

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

GE

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



0,6

2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



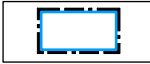
1,2

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)



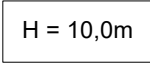
1,2

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)



3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

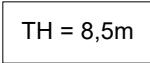
Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)



H = 10,0m

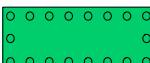
4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 1 + 4 BauNVO)

max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen über der mittleren Geländehöhe
Nebenanlagen dürfen die Hauptgebäude nicht überragen



TH = 8,5m

max. zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen über der mittleren Geländehöhe



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

5.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Bepflanzungen ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Arten anzulegen.

5.2 Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 91, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

Fassadenverkleidungen und **Außenwandflächen** mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.
Werbeanlagen mit laufender Schrift oder blinkend sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten.

2. Stellplätze, Garagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Materiallien (z.B. Schotterasen, Rasengittersteine, -pflaster mit mind. 3cm Rasenfuge etc.) zulässig.

3. Einfriedungen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3 HBO) in transparenter Form z.B. als Holz- oder Metallzaun mit vertikaler Gliederung oder lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,5m sind zulässig. Die Unterkante muss mind. 0,15m über dem Erdboden liegen. Nicht zulässig sind geschlossene Mauern und flächige Zäune (z.B. Sichtschutzzäune).

4. Beleuchtung (§ 91, Abs. 1, Nr. 5, 7 HBO) ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung bzw. nach oben abstrahlt. Es ist nur diffusionsreduzierte, zielgerichtete Beleuchtung unter Ausschluss der Anstrahlung von Wänden zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalbach beschloss am 11.09.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7b "Gewerbegebiet" im OT Mittelkalbach.

2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom bis statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf mit Begründung lag gem. § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Satzungsbeschluss

.....



GEMEINDE KALBACH OT Mittelkalbach

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7b "Gewerbegebiet"

Vorentwurf 01.12.2025

Wienröder Stadt Land Regional