



GEMEINDE KALBACH OT Oberkalbach

Bebauungsplan "Bocksacker"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

Baugesetzbuch **BauGB**, Baunutzungsverordnung **BauNVO**, Planzeichenverordnung 1990 **PlanzV**, Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG**, Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG **HAGBNatSchG**, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung **UVPG**, Hessische Bauordnung **HBO**, Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler **DenkmalSchutzG**, Bundes-Bodenschutzgesetz **BBodSchG**, Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz **HAItBodSchG** in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer		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.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55, Abs. 2 Satz 1 WHG). Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Im Zuge der Bauausführung sind die Fachnormen DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 und die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und "Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



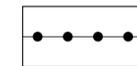
1. **Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)



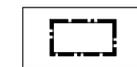
0,3



II

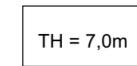


2.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



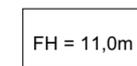
3. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche innerhalb Baugrenzen (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig



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

4.1 max. Traufhöhe baulicher Anlagen
Bezugshöhe ist die Höhe der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachaußenhaut über der dem mittleren Anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände.



4.2 max. Firsthöhe baulicher Anlagen
Bezugshöhe ist die Höhe der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachaußenhaut über dem mittleren Anschnitt der 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:

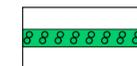
Groß- und mittelkronige Bäume:

Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix caprea)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Rotdorn (Crataegus laevigata)
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 Wohngebiets am 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 heimische Arten vorwiegend gemäß der Pflanzliste unter 5.1 zu wählen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Zulässig sind folgende Dachformen mit jeweiliger Dachneigung:
Flachdächer, Sattel-/Walmdächer 15°- 45°, Pultdächer 7°- 10°, versetzte Pultdächer 7°- 30°.
Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde / nicht reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Bei Doppelhäusern ist nur gleiche Firsthöhe, Dachneigung und -eindeckung zulässig.

1.2 Zur Fassadengestaltung sind Wandverkleidungen und Außenwandflächen nur aus Putz, Beton, Stein und Holz in gedeckten, nicht glänzenden Farben zulässig

1.3 Außen-Beleuchtung ist auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Abstrahlung in die Umgebung bzw. nach oben sowie flächige Fassadenanstrahlung sind unzulässig.

2. **Grundstücksfreiflächen** (§ 91, Abs. 1, Nr. 5 HBO)

2.1 Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,60 m über Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig. Für Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken gelten die Vorgaben der Hessischen Bauordnung. Die Verwendung von Kunststoffzäunen und Kunststoffgeflecht ist nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalbach beschloss am 01.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans "Bocksacker" im OT Oberkalbach.

2. Frühzeitige Beteiligung
Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 26.02.2024 bis einschließlich 22.03.2024 frühzeitig beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. ...



GEMEINDE KALBACH OT Oberkalbach

Bebauungsplan "Bocksacker"

Vorentwurf 01.02.2024

www.slrwienroeder.de