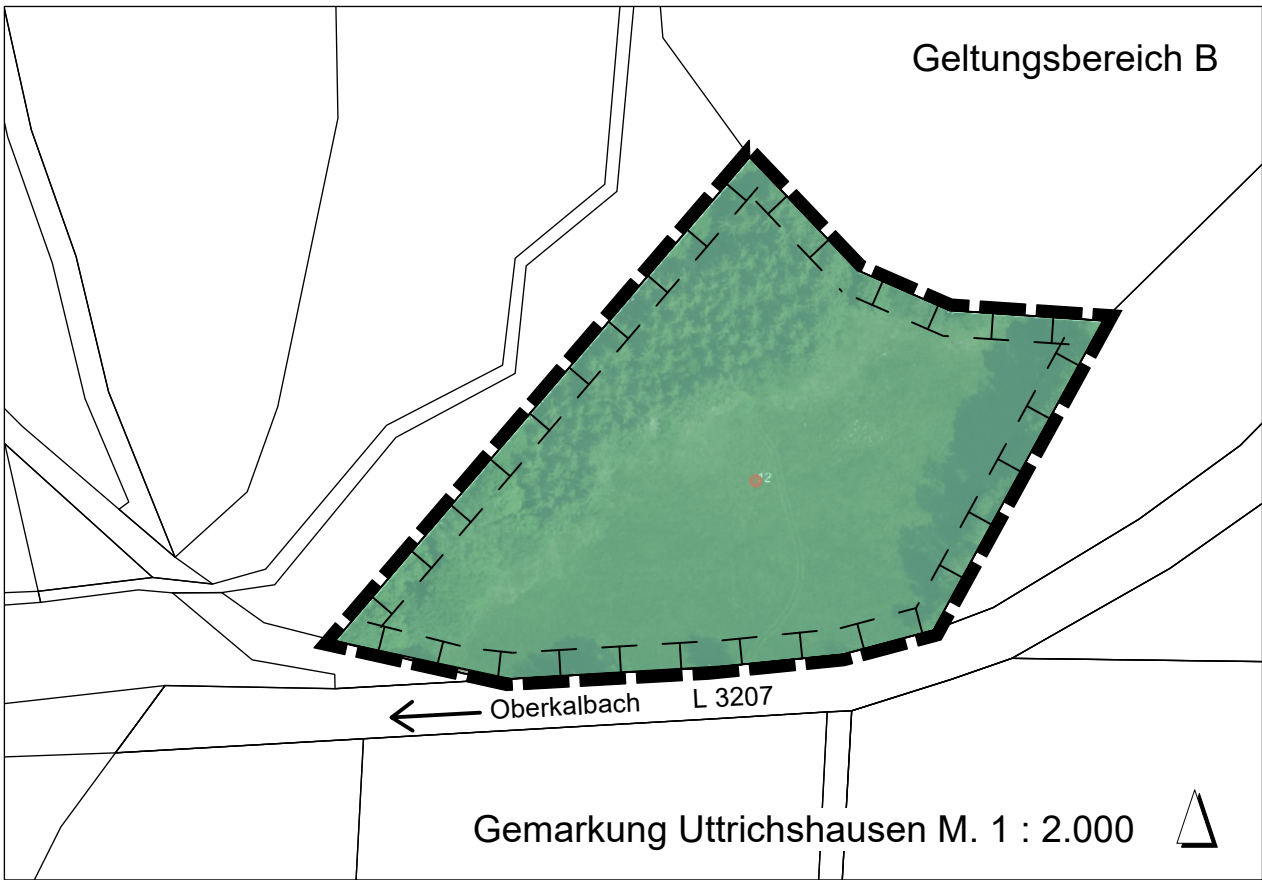
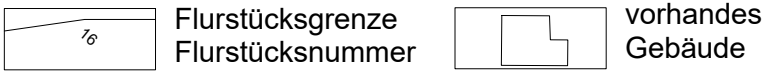




GEMEINDE KALBACH Ortsteil Uttrichshausen
Bebauungsplan "Keltereibetrieb"

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



Bei Erdarbeiten können jederzeit **Bodendenkmäler** wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Zum **Bodenschutz** sind die Fachnormen DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 und die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ zu beachten.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

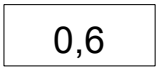


1. **Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)



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

2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



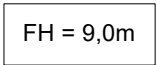
2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19(4) 3. BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um 60 vom Hundert zulässig.



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

Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)



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

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



5. **Flächen für Verkehr + Versorgungsanlagen** (§ 9, Abs.1, Nr.11+21 BauGB)

5.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



5.2 Ein-/Ausfahrt



5.3 Anbauverbotszone entlang L 3207



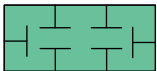
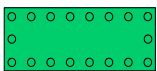
5.4 Zone kritischen Abstands zur L 3207



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

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

6.2 Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen



7. **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)

Teilgeltungsbereich B

Das Flurstück Gemarkung Uttrichshausen, Flur 13, Flurstück 12 (14.954 qm) mit Ausgleichsmaßnahmen zu belegen (Bewahrung bzw. Aufwertung als Lebensraumtyp durch Neuansaat gem. Begründung/Umweltbericht 4.9.4).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften (§ 91, Abs. 1 HBO)

- Fassaden:** Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.
- Werbeanlagen:** Unzulässig sind mit laufender Schrift versehene und blinkende Werbeanlagen. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen etc.) sind unzulässig.
- Einfriedungen** sind in transparenter Form z.B. als Holz- oder Metallzaun mit vertikaler Gliederung oder lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,50m zulässig. Die Unterkannte muss mind. 0,15m über dem Erdboden liegen. Nicht zulässig sind geschlossene Mauern und flächige Holzzäune (z.B. Sichtschutzzäune).
- Beleuchtung** auf den Privatgrundstücken ist so zu errichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen (§ 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Sie ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung - insbesondere in Richtung Landesstraße - bzw. nach oben abstrahlt. Es ist nur diffusionsreduzierte, zielgerichtete Beleuchtung unter Ausschluss der Anstrahlung von Wänden zulässig.

Wegen der von der **L 3207** ausgehenden Emissionen können keine Forderungen zur Errichtung von aktiven oder passiven Lärmschutzanlagen sowie Forderungen, die sich auf Umweltschutz beziehen, vom Straßenbaulastträger erfüllt werden.

Niederschlagswasser soll ortsnahe 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). Die Direkteinleitung im Schmidtwasser ist der Gemeinde Kalbach anzuzeigen. Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Zur **Freiflächengestaltung** ist das Hess. Naturschutzgesetz, insbesondere § 35 Abs.9 heNatG zu beachten.

Bezüglich **Außenbeleuchtung** sind die Vorgaben des Sterneparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternpark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten (s. auch II.1.3).

RECHTSGRUNDLAGEN

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

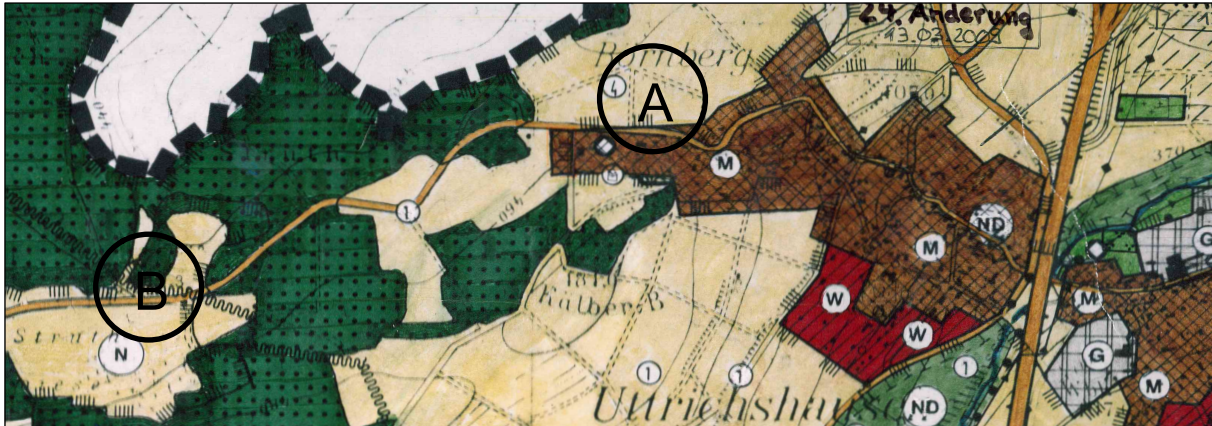
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung beschloss am 03.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans "Keltereibetrieb" im OT Uttrichshausen.
- Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand von 08.09.2025 bis 08.10.2025 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Öffentliche Auslegung
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes lag gem. § 3 (2) BauGB vom xxxxxxxx bis zum xxxxxxxx öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren von der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum xxxxxxxxxxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung beschloss am den Bebauungsplan "Keltereibetrieb" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO als Satzung.

Kalbach, den
Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
- Bagus -
Bürgermeister

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

Kalbach, den
Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach
- Bagus -
Bürgermeister



GEMEINDE KALBACH OT Uttrichshausen

Bebauungsplan "Keltereibetrieb"

Entwurf 01.02.2026 | Wieneröder Stadt Land Regional