



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete
 (§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4 0,8	Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
II E/D	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
FH max. 11,50 m	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Bauliche Höhe	

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

Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtlich

Kataster

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.06.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198)
- 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)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. i. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. i. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- 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)
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. II 231-36)

A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete (WA) vorwiegend dem Wohnen.
 - Zulässig sind entsprechend § 4 Abs.2 BauNVO:
 - Wohngebäude.
 - Ausnahmsweise zulässig sind gemäß §4 Abs.3 BauNVO:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - Folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 und 3 werden im Plangebiet ausgeschlossen:
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Anlagen für Verwaltung,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO)
 - Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2, Nr.1 und § 19 BauNVO)
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Nutzungsschablone angegeben. Grundsätzlich gilt das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.
 - Geschossflächenzahl (§ 16 II Nr.2 und § 20 BauNVO)
 - Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt.
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 II Nr. 4 und § 18 BauNVO)
 - Es ist eine zwei-geschossige Bauweise zulässig. Dachgeschosse, Gauben sowie Staffelgeschosse sind zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss.
 - Ein Kellergeschoss ist unter Berücksichtigung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig jedoch nicht als Vollgeschoss.
 - Abhängig von der Dachform und der realisierten Zahl der Vollgeschosse werden die folgenden Firsthöhen (FH) der Gebäude bzw. Traufhöhen (TH) der Gebäude als Höchstmaß über der Bezugshöhe festgesetzt.
 - Zahl der Vollgeschosse: II
 - FH Gebäude als Höchstmaß: 11,50 m
 - TH Gebäude als Höchstmaß: 7,50 m
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Bauweise
 - Im Allgemeines Wohngebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
 - Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einzelhäuser sowie Doppelhäuser (ED) zulässig.
 - Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksgrenzen
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.
 - Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wie z.B. Balkone wird gem. § 23 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen
 - Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.
 - Nebenanlagen - Stellplätze, Garagen und Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Vorbereiche von Garagen und Carports sind so anzuordnen, dass ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) von mindestens 5,00 m eingehalten wird.
 - Für die Stellplatzanzweise gelten die Festsetzungen der Satzung über die Schaffung von Stellplätzen in der Gemeinde Kalbach (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
 - Zufahrten bzw. Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken sind im Planteil gekennzeichnet und von der Straße „Bornhecke“ aus zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Festsetzungen für Pflanzungen auf privaten Baugrundstücken
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - Auf jedem Baugrundstück ist je 250 m² nicht überbaute Fläche mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
 - Auf jedem Baugrundstück ist entlang mindestens einer Grundstücksgrenze eine freiwachsende Hecke oder geschichtene Laubgehölzhecke anzulegen und zu unterhalten. Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste.
 - Die Pflanzung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist unzulässig.
 - In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder-schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit sie:
 - auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
 - nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird
 - oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritz- wasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
 - Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.
 - Pflanzenliste
 Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, nachfolgender Liste vorzunehmen:
 Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
 Bäume: H. 3xv., m.B.14-16 cm; Hei. 2xv.,125-150cm;
 Sträucher: Str., 2xv., 60-100 cm

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre	Wildpappel	Malus sylvestris
Sandbirne	Betula pendula	Wildbirne	Pyrus pyrastrer
Hainbuche	Carpinus betulus	Salweide	Salix caprea
Flatterulme	Ulmus glabra	Winterlinde	Tilia cordata

Obstbäume:
 Apfel, Kirsche, Birne, Pflaume - heimisch, standortgerechte Sorten

Sträucher:

Gew. Berberitze	Berberis vulgaris	Liguster	Ligustrum vilgare
Hainbuche	Carpinus betulus	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana	Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna / laevigata	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Blühende Ziersträucher / Arten alter Bauergärten:

Kornelkirsche	Cornus mas	Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
Sommerflieder	Buddleja davidii	Blut-Johannisbeere	Ribes angueum
Buchsbaum	Buxus sempervirens	Flieder	Syringa vulgaris
Deutzia	Deutzia hybrida	Sommerspiele	Spirea bumalda
Zaubernuss	Hamamelis mollis	Blauregen	Wisteria sinensis
Mispel	Malus germanica	Weigelia	Weigelia florida
Hortensie	Hydrangea macrophylla		

Extensive Dachbegrünungen:
 Empfehlung: Sedum-Kraut-Begrünung durch Trockenansaat von Kräutersamen und Ausstreuen von Sedum-Sprossen.

Kräuter:

Gemeine Schafgarbe	Achillea millefolium	weißer Mauerpfeffer	Sed. album
Kornblume	Centaurea cyanus	Fettenehe	Sed. floriferum
Hieraciumkraut	Hieracium pilosella	Morgenglan-Sedum	Sed. hybridum
Fingerkraut	Potentilla verna	Tripmadame	Sed. reflexum
Origanum vulgare	Origanum vulgare	milder Mauerpfeffer	Sed. saxangulare
Thymian	Thymus serpyllum	Teppich-Sedum	Sed. spurium

5.2 Arten- und Biotopschutz

- 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 §55 HBO).
- Gehölzfüllungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.
- An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderaler Säume und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 3 Satz 1 HBO

1. Gebäudegestalt (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

- Zulässig sind Flachdächer (FD), Sattel- und Walmdächer. Ebenfalls zulässig sind Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 25° sowie Dachgauben, die eine Länge von höchstens 2/3 der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten.
- Als Dachform von Garagen und Carports sind auch Pultdach oder Flachdach zulässig. Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung (vgl. Artensliste unter 2.6.2) zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.

1.2 Dachgestaltung

- Für die Dacheindeckung sind rote, braune, dunkelgraue oder schwarze Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckte (matt bis engobiert) und einheitlichen Farben zu verwenden.

1.3 Fassaden

- Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

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

- Bezüglich Stellplätze bzw. Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kalbach in der aktuell gültigen Fassung.
- Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Drainpflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit mind. 3 cm Rasenfuge etc.) herzustellen.

3. Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sollten in offenflügigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) hergestellt werden.
- Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über oder unter natürlicher Geländeoberkante zulässig. Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,5 m zulässig. Im Bereich der Abstandsfläche gilt die Hessische Bauordnung (HBO).

4. Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- Es sind Einfriedungen in transparenter Form bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

5. Beleuchtung (§ 91 Abs. 1, Nr. 5, 7 HBO)

- Es sind Einfriedungen in transparenter Form bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig. Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer ist möglichst umweltfreundliche und blendfreie Beleuchtung einzusetzen, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. Nutzfläche hinaus strahlt. Es ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektensondender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten und bei Nichtbedarf und in den Nachtstunden zu reduzieren bzw. abzuschalten. Zulässig sind nur:
 - der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio)
 - max. 5 Lux Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung; max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
 - niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen
 - Leuchtmittel mit geringem Blauanteil (Orientierung: Farbtemperatur 1800 bis max. 3000 Kelvin)
 - Leuchtdichten von max. 50 cd/m² im dörflichen Bereich und 100 cd/m² im urbanen Umfeld für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m². Leuchtdichten von max. 2 cd/m² im dörflichen Bereich und 5 cd/m² im urbanen Umfeld für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.
- Alle Beleuchtungsanlagen sind gemäß den Planungshilfen des Sternparks Rhön auszuführen!!
- Für Straßen gilt: Die Höhe von Lichtmasten muss sich nach der Gebäudehöhe richten und darf zwei Drittel davon nicht überschreiten. Einschlägige Normwerte (z.B. Technische Regeln für Arbeitsstätten ASR A3.4 und DIN-EN13201) dürfen nicht überschritten werden, um ein Übermaß an Licht zu vermeiden.

C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser
 Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeine Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.
 Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Bedarf zu planen und zu bemessen.
 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 Trinkwasser) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben durchzuführen. Die Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.
- Denkmalschutz
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt bzw. entdeckt werden, sind diese nach § 20 HdschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Kalbach anzuzeigen.
- Altlasten und Bodenschutz
 Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte 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 Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Hausbebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu § 12 BBodSchV zu beachten, ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.“

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Oberhalb der Mariengrotte" der Gemeinde Kalbach, OT Mittelkalbach gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am 14.07.2022 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.08.2022 ortsüblich in den "Kalbacher Nachrichten" bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am 26.08.2022 in den "Kalbacher Nachrichten" bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.09.2022 bis einschl. 05.10.2022.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben von den "Kalbacher Nachrichten" am Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 05.10.2022.

4. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am Die Bekanntmachung erfolgte in den "Kalbacher Nachrichten" am Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Oberhalb der Mariengrotte" der Gemeinde Kalbach im OT Mittelkalbach in Kraft.

Kalbach, den

.....
 Bürgermeister

ENTWURF

