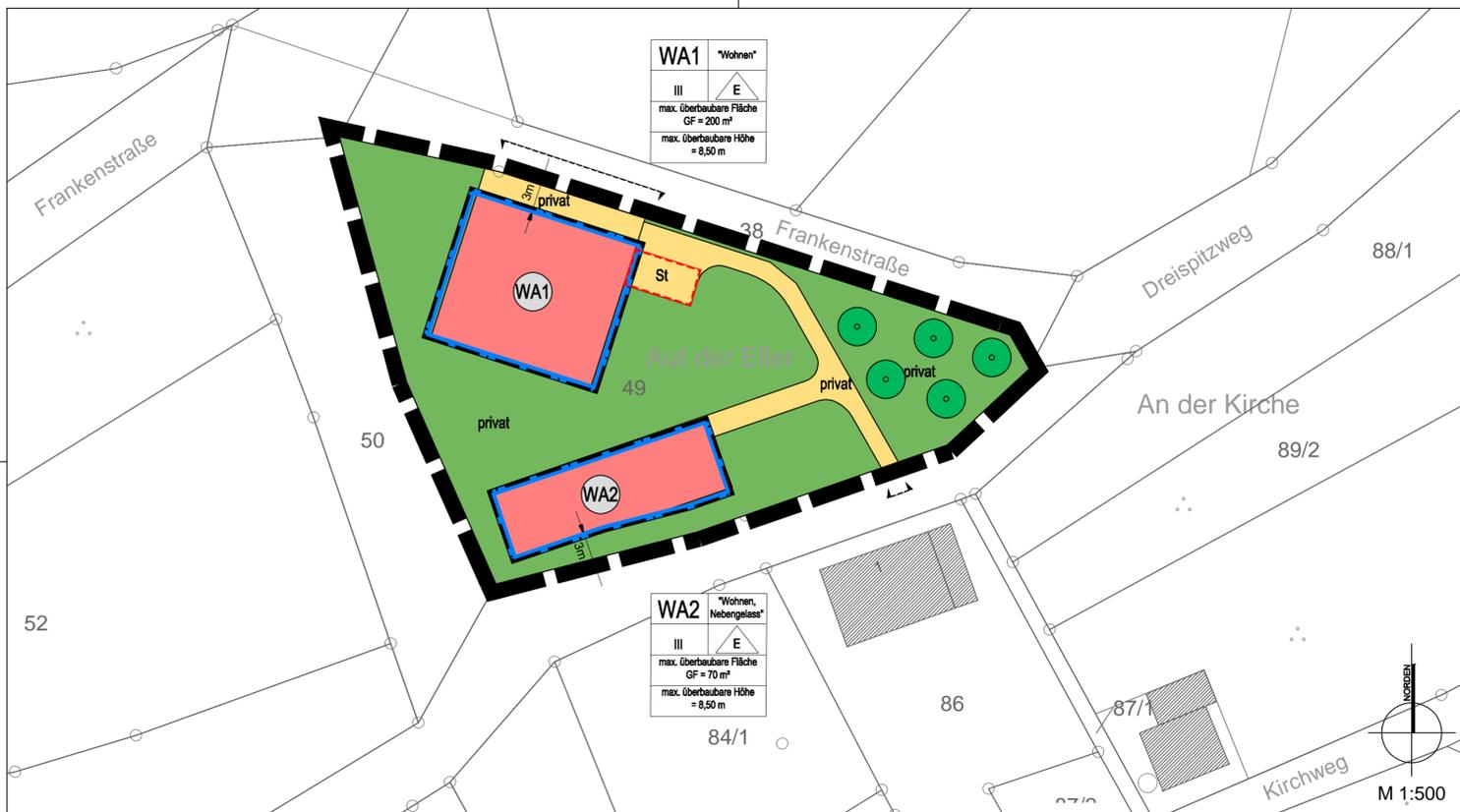


Projekt: N:\3470_Ergänzungssatzung OT Heubach - Kalbach\ACAD - Zeichnung: 2022-05-30_BPLAN_Heubach.dwg
Erstellt am: 30.05.2022 Anwender: Karin Müller - Stillefeldle: ... Blattgröße: 420x5970



- ### RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
 - 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. Juli 2009 (BGBl. i. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
 - 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)

Nachrichtlich

Kataster

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung
- Anzahl der Vollgeschosse Bauweise
- max. überbaubare Fläche (GF)
- max. überbaubare Höhe

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Private Straßenverkehrsflächen
 - Einfahrtbereich
- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - Anpflanzen: Bäume
- Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

- ### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
- Die in der Kartengrundlage grau dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung.
 - Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.
 - Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installation ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4, zu beachten. Für Nichttrinkwasseranlagen besteht eine Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung. Die ordnungsgemäße Installation bzw. Bauabnahme des Brauchwassernetzes ist durch eine Abnahmebescheinigung eines Installationsbetriebes bzw. des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen.
 - Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an den Mischwasserkanal der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden. Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind mit dem Kreisausschuss des Kreises Fulda, Fachdienst Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.
 - Bezüglich Erdwärmenutzung wird auf die grundsätzliche wasserrechtliche Erlaubnispflicht entsprechend § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen. Nähere Informationen sind dem aktuellen „Leitfaden für Erdwärmesondenanlagen zum Heizen und Kühlen“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zu entnehmen.
 - Für die Anlage von Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc. sind vorwiegend vorhandene Wege bzw. vorrangig bereits versiegelte und vegetationslose Flächen zu beanspruchen. Die temporär beanspruchten Flächen sind zu rekultivieren. Bei der Rekultivierung ist vor dem Auftrag des Oberbodens der anstehende Boden tiefenzulockern.
 - Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Einhaltung der DIN 18300 und Boden-Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb sind zu beachten. Weiterhin ist im Hinblick auf den Bodenschutz, bei Planung und Durchführung von Vorhaben, die Einhaltung der DIN 19639 sicherzustellen.
 - Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Häuslebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.
 - Bei der Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen; StAnz. 10/14).
 - Im Zuge der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen i.S. des § 202 BauGB ist die vorlaufende Sicherung des anstehenden Mutterbodens sowie dessen funktionsgerechte Verwertung unter Beachtung einschlägiger fachlicher Grundsätze (DIN 19731 / DIN 18915) zu berücksichtigen.

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das Plangebiet wird als WA - Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wohnen" festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind im Plangebiet:
 - Errichtung von einem Wohngebäude (WA1)
 - Errichtung einer Scheune /Nebengelaß (WA2)
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Im Geltungsbereich werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Eintragungen im Plan festgesetzt. Die maximalen Höhen der Gebäude betragen:
 - WA1: maximal bauliche Höhe = 8,50 m über dem bergseitigen Bezugspunkt
 - WA2: maximal bauliche Höhe = 10,00 m über dem talseitigen BezugspunktAls bergseitiger Bezugspunkt ist die Höhe der bergseitig angrenzenden öffentlichen Straße, mittig des Baufenster heranzuziehen. Als talseitiger Bezugspunkt ist die Höhe der talseitig angrenzenden öffentlichen Straße, mittig des Baufensters heranzuziehen.
 - Es sind maximal 3 Vollgeschosse inkl. Kellergeschoss zuzüglich Ausbau der Dachgeschosse zulässig.
 - Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Innerhalb dieser Baugrenzen dürfen im WA 1 maximal 200 m² überbaut werden, im WA2 dürfen 70 m² überbaut werden.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, wie Stellplätze / Müllabstellflächen zulässig.
 - Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann, z.B. in Form von breifugigem Pflaster, Drainpflaster oder Schotterrasen, sofern keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB)**
 - Die Verkehrsflächen sind als private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.
 - Die Zufahrten von den angrenzenden öffentlichen Straßen „Dreispißweg“ und „Frankenweg“ in das Plangebiet sind in der Planzeichnung festgesetzt.
 - Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerische anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.
 - Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche sind mindestens 5 hochstämmige Laubbäume (Wuchshöhe > 10 m) zu pflanzen. Hierzu sind heimische und standortgerechte Baumarten oder Obstsorten zu verwenden bzw. standortgerechte klimatolerante Laubbbaumarten. Zu pflanzen sind diese in einer Pflanzqualität 3xv. Hochstamm mB. STU 18-20 cm sowie Obstgehölze in einer Pflanzqualität 2xv. Hochstamm mB. SIU 12-14 cm.
 - Einzäunungen sind ortstypisch zu gestalten und mit Kletter-/Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Entlang des „Dreispißweges“ kann alternativ dazu eine 1-reihige Strauchhecke entlang der Grundstücksgrenze gepflanzt werden. Hierfür sind heimische und standortgerechte Straucharten zu verwenden.
 - Die befestigte Grundstücksfläche beschränkt sich auf die im Vorhabenplan Blatt 1 (Freiflächenplan) dargestellten Flächen. Die sonstigen Grundstücksflächen sind gemäß der Darstellung im Freiflächenplan von Bebauung freizuhalten.
 - Die Anlage von Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterflächen von mehr als 1 m² Fläche ist 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 Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 91 HBO)**
 - Einzäunungen sind entlang der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Es sind ausschließlich ortstypische Zäunungen zu verwenden.
 - Um Wanderbewegungen von Kleintieren nicht zu behindern, sind Zäune Sockellos und mit einem Abstand von mind. 10 cm zum Boden auszuführen.
 - Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz (§9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. m. § 44 BNatSchG)**
 - Zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten ist bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August der landwirtschaftlich genutzte Planungsraum in einem 2-wöchigen Abstand ab Ende März regelmäßig umzubereiten oder zu mähen.
 - 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.
 - Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelbem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Gemeinde Kalbach, OT Heubach "Auf der Eller" wurde von der Gemeindevertretung am _____ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich im _____ bekannt gemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am _____ im _____ bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschl. _____.
- Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom _____. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den _____.
- Satzungsbeschluss**

Der Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____. Die Bekanntmachung erfolgte am _____ am _____. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan, OT Heubach "Auf der Eller" der Gemeinde Kalbach in Kraft. Kalbch, den _____.

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes, OT Heubach "Auf der Eller" der Gemeinde Kalbach mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Kalbach, den _____.

ENTWURF

Gemeinde Kalbach, Ortsteil Heubach

Bebauungsplan der Gemeinde Kalbach, OT Heubach "Auf der Eller"