



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
 - 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse (§§16 Abs. 2, 20 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - FD / SD / WD / PD / vPD / ZD Dachformen (Flachdach, Satteldach, Walmdach, Pultdach, versetztes Pultdach, Zelt Dach)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Einfahrtbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen: Bäume
 - Anpflanzen: Sträucher
- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen - Gewässerrand (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
 - Flächen für den Gemeinbedarf**

(1) Festgesetzt sind Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“.

Diese dienen der Unterbringung eines Kindergartens / Kindergruppe sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO)**

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2, Nr.1 und § 19 BauNVO)

(1) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Nutzungsschablone angegeben. Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

(2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 II Nr.2 und § 20 BauNVO)

(1) Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 II Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(1) Es ist eine zwei-geschossige Bauweise zulässig.

(2) 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: 9,50 m
 - TH Gebäude als Höchstmaß: 7,50 m
 - WH Gebäude bei Flachdach als Höchstmaß 7,00 m

Definition Traufhöhe:
Die Traufhöhe, auch Außenwandhöhe, bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei einem Staffelfloßgeschoss bemisst sich die Traufhöhe ab der oberen Dachhaut des obersten Vollgeschosses.

Definition Gebäudehöhe:
Die Gebäudehöhe ist die höchste Dachkante.

(3) Die Ermittlung der Bezugshöhe bemisst sich an dem Punkt an der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, der wie folgt zu ermitteln ist: Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zur Gebäudeflucht gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenachse zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

(4) Nebenanlagen dürfen die Hauptgebäude nicht überragen.
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

(1) Im Plangebiet ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

(2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.
 - Nebenanlagen - Stellplätze und Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

(1) Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§12 und 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im ausgewiesenen Gewässerrandstreifen. Dieser ist von jeglicher Bebauung / Befestigung freizuhalten.

(2) Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Satzung über die Schaffung von Stellplätzen in der Gemeinde Kalbach (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Zufahrten bzw. Ein- und Ausfahrten von der öffentlichen Straße in das Plangebiet sind im Planteil gekennzeichnet und bis zu einer Breite von 7,50 m zulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gebäudegestalt**
 - Dachform, Dachgestaltung**

(1) Zulässig sind Flachdächer (FD) mit 0° bis 5°, Sattel-, Walm- und Zeltedächer mit 20° bis 45°. Ebenfalls zulässig sind Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 45°. Für die Dacheindeckung sind rote, braune, dunkelgraue oder schwarze Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckter (matt bis engobiert) und einheitlichen Farben zu verwenden.

Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form zu begrünen, mit Ausnahme bei Verlegung von Photovoltaik. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 12 cm betragen.

(2) Photovoltaikanlagen sind generell zulässig. Sie dürfen die festgesetzten Höhenmaße der Bebauung bis zu 0,70 m überschreiten.
 - Fassaden**

(1) Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.
 - Stellplätze und Nebenanlagen**

(1) Bezüglich Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kalbach in der aktuell gültigen Fassung.

(2) Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Drainpflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit mind. 3 cm Rasenfuge, Schotterrasen etc.) herzustellen.
 - Grundstücksfreiflächen**

(1) Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenbefestigungen sind zu minimieren.

(2) 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).
 - Einfriedungen**

(1) Es sind Einfriedungen in transparenter Form bis zu einer Höhe von 1,60 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Ein Mindestabstand (Bodenfreiheit) von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sowie die Verwendung von Kunststoffzäunen und Kunststoffgeflecht ist nicht zulässig.
 - Abfall- und Wertstoffbehälter**

(1) Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzu-schirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu um-pflanzen und mit berantem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (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 (Planzeichungsverordnung - 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 Wassereordnung (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)

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.
- Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz**

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft der "Reithrasengraben" ein natürliches Gewässer 3.Ordnung. Gemäß § 23 Abs.1 HWG ist ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Weiterhin ist der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von vier Metern untersagt.
- Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt bzw. entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDachG 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) HAiTBodSchG 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 Hauslebauer“ 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 § 7 i.V.m. § 6 der BBodSchV zu beachten, ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.
- 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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Bepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien sowie anderer Medien/Leitungen nicht behindert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "KiTa Im Weinfeld" der Gemeinde Kalbach, OT Mittelkalbach gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am _____ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich in den "Kalbacher Nachrichten" bekannt gemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich am _____ in den "Kalbacher Nachrichten" bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschl. _____.
- Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom _____. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den _____.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am _____ in den "Kalbacher Nachrichten" 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 in den "Kalbacher Nachrichten" am _____. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "KiTa Im Weinfeld" der Gemeinde Kalbach im OT Mittelkalbach in Kraft.

Kalbach, den _____

ENTWURF



Gemeinde Kalbach, OT Mittelkalbach

Bebauungsplan
"KiTa Im Weinfeld" im OT Mittelkalbach
Gemeinde Kalbach