

GEMEINDE KALBACH OT Heubach

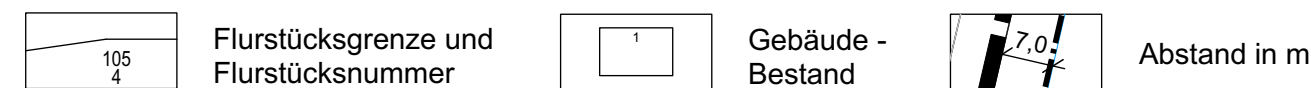
Bebauungsplan "Tiny-House-Siedlung"

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird 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 **Denkmal-SchutzG**, Bundes-Bodenschutzgesetz **BBodSchG**, Hess. Altlasten- und Bodenschutzgesetz **HAItBodSchG** in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN



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.

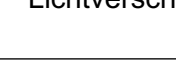
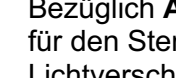
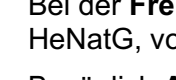
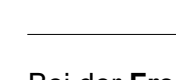
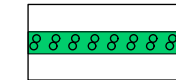
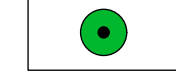
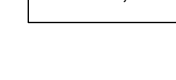
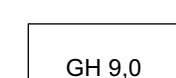
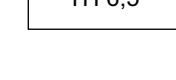
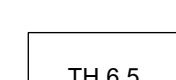
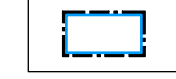
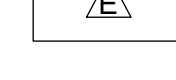
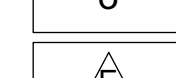
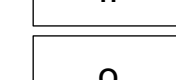
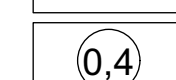
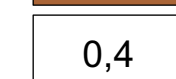
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55,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

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebenen Merkblätter „**Bodenschutz** für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ zu beachten.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



- Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 7 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)



2.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

2.4 Max. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

2.5 Offene Bauweise (§ 22, Abs. 1 BauNVO)

2.6 Ausschließlich Einzelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

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

3.1 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
Höhe der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachaußenhaut (bei Flachdächern Gesamthöhe) über dem mittleren Anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände.

4.2 max. Gesamthöhe baulicher Anlagen
Gesamthöhe bzw. Firsthöhe über dem mittleren Anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände.

5. Pflanzbindungen, Erhalt+Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

5.1 Zu erhaltender Obstbaum

5.2 Anlage einer freiwachsenden Hecke
Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist zur Eingrünung des Baugebiets am südöstlichen Rand ein Pflanzstreifen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wuchshöhe kann zur ungehinderten Nutzung der PV-Anlagen begrenzt werden. Die Gehölze sind 1-2reihig versetzt mit einem Abstand von 1,0 m zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu wählen.

Bei der **Freiflächen-gestaltung** ist das Hessische Naturschutzgesetz, insbesondere § 35 Abs. 9 HeNatG, vom 8. Juni 2023 zu beachten.

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

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.

1.2 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)

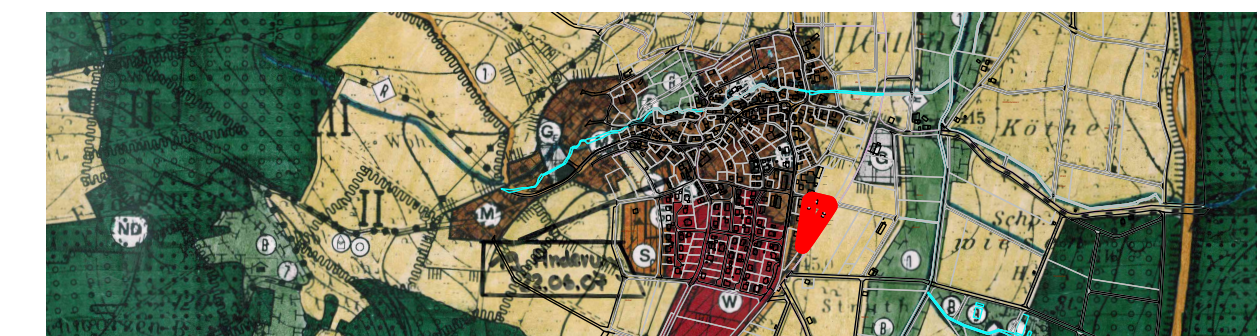
2.1 Funktional nicht erforderliche Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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 nicht zulässig. Für Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken gelten die Vorgaben der Hessischen Bauordnung. Die Verwendung von Kunststoffzäunen und Kunststoffgeflecht ist nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalbach beschloss am 28.11.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans "Tiny-House-Siedlung" im OT Heubach.

...



GEMEINDE KALBACH OT Heubach

Bebauungsplan "Tiny-House-Siedlung"

Vorentwurf 01.02.2025

www.slrwienroeder.de