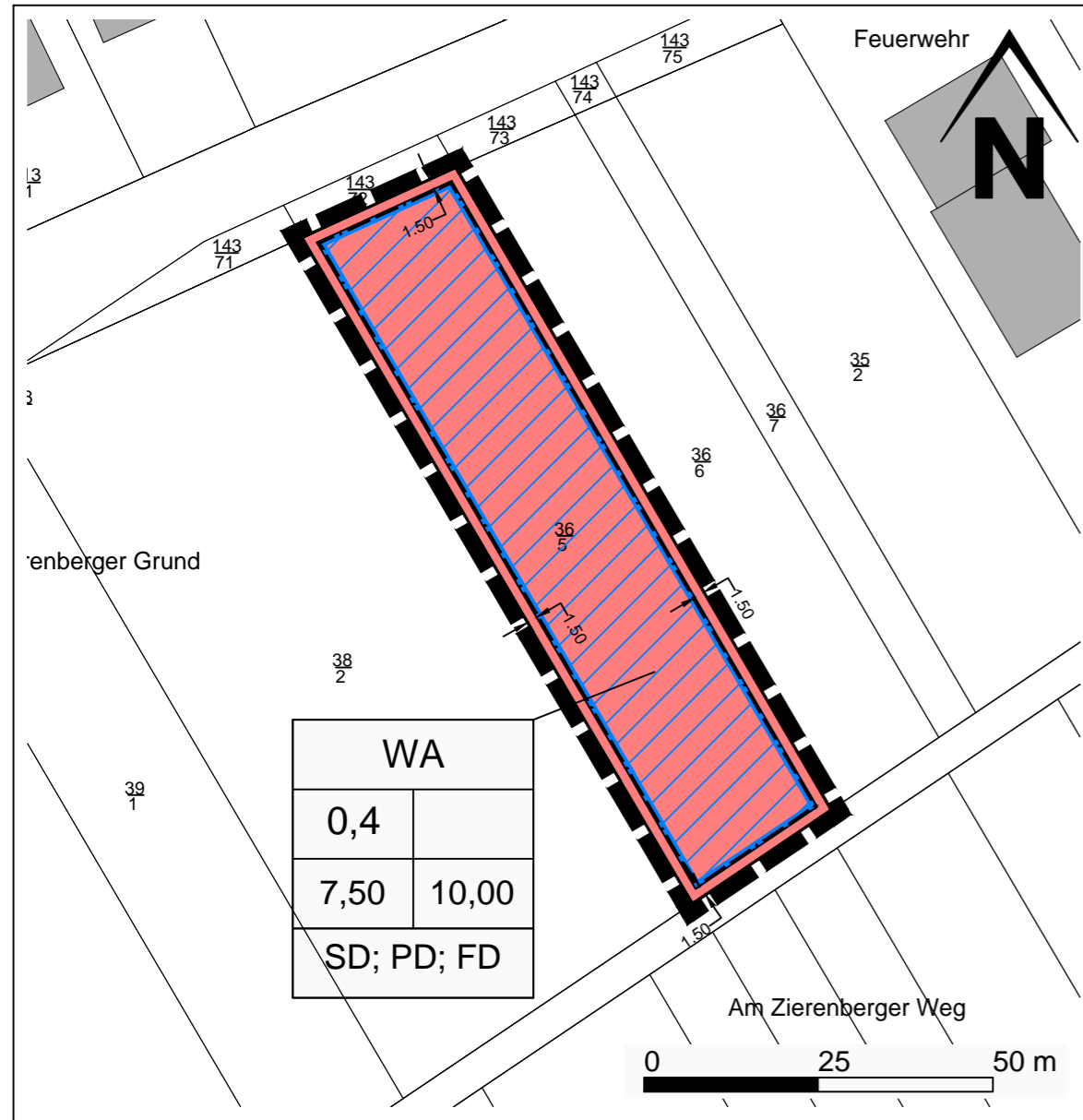


Teil A:



LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (Größe ca. 2.615 m²)
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

WA = Allgemeines Wohngebiet

- nicht überbaubare Grundstücksfläche
Ausnahme: wenn die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO)

Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	
Traufhöhe TH (in m)	Firsthöhe FH (in m)
Dachform	

- SD = Satteldach;
- PD = Pultdach;
- FD = Flachdach

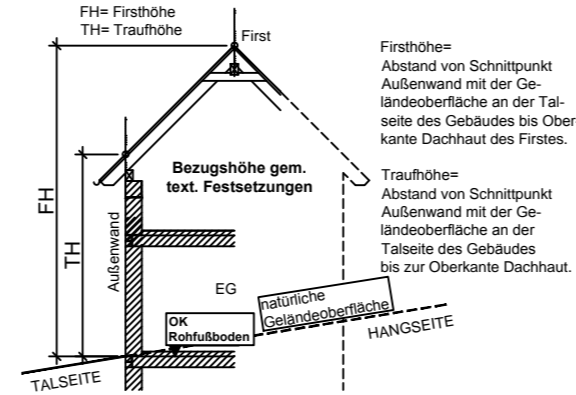
Teil B:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 1 BauGB)

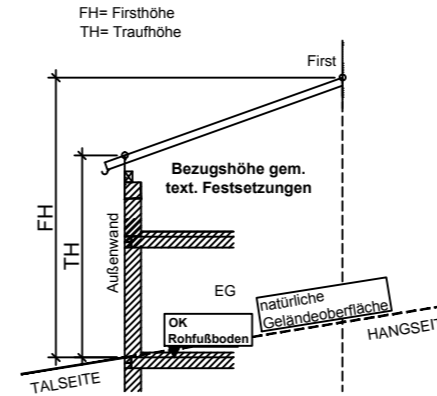
1. Art und Maß der Bebauung (§ 9 Absatz 1 Nr.1)

- 1.1 Das mit WA gekennzeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Die in der Karte dargestellte Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt das Maß der Bebauung.
Die Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude darf max. 10,00 m betragen.
Die Traufhöhe (TH) wird auf max. 7,50 m begrenzt.

Für SD



Für PD



2. Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- 2.2 Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und Dachfarbe einheitlich zu gestalten.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Grundstücksteile sind als Grünfläche anzulegen oder als naturnahe Gärten anzulegen und zu pflegen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

4. Dachgestaltung

- 4.1 In dem mit WA gekennzeichneten Gebiet sind für die Hauptgebäude Sattel- (SD), Pult- (PD) und Flachdächer (FD) zulässig.
Die höheren Seiten bei Pultdächern gelten als First. Für alle Dächer gilt: Dauerhaft glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

5. Festsetzungen zu Abstandsflächen

- 5.1 Befreiung von den Festsetzungen der HBO § 6 (5), wonach in allen Fällen die Tiefe der Abstandsfläche mindestens 3 m betragen muss zu Gunsten einer Unterschreitung der 3 m unter Anwendung des § 6 (6) für die bis zu 1 m vor die Aussenwand vortretenden Bauteile Gebäudesockel, Dachvorsprung und leichte Aussenwandelemente (gelochtes Metall). Die Aussenwandelemente dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Aussenwand in Anspruch nehmen.

Rechtgrundlagen

In der zur Zeit gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

Hinweise

Thema Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde (Scherben, Steingeräte, Skelettreste o. ä.) auftreten, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Thema Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Bau von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Einhaltung der VAWS (Verordnung über Anlagen für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) zu beachten.

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)

Der Bürgermeister

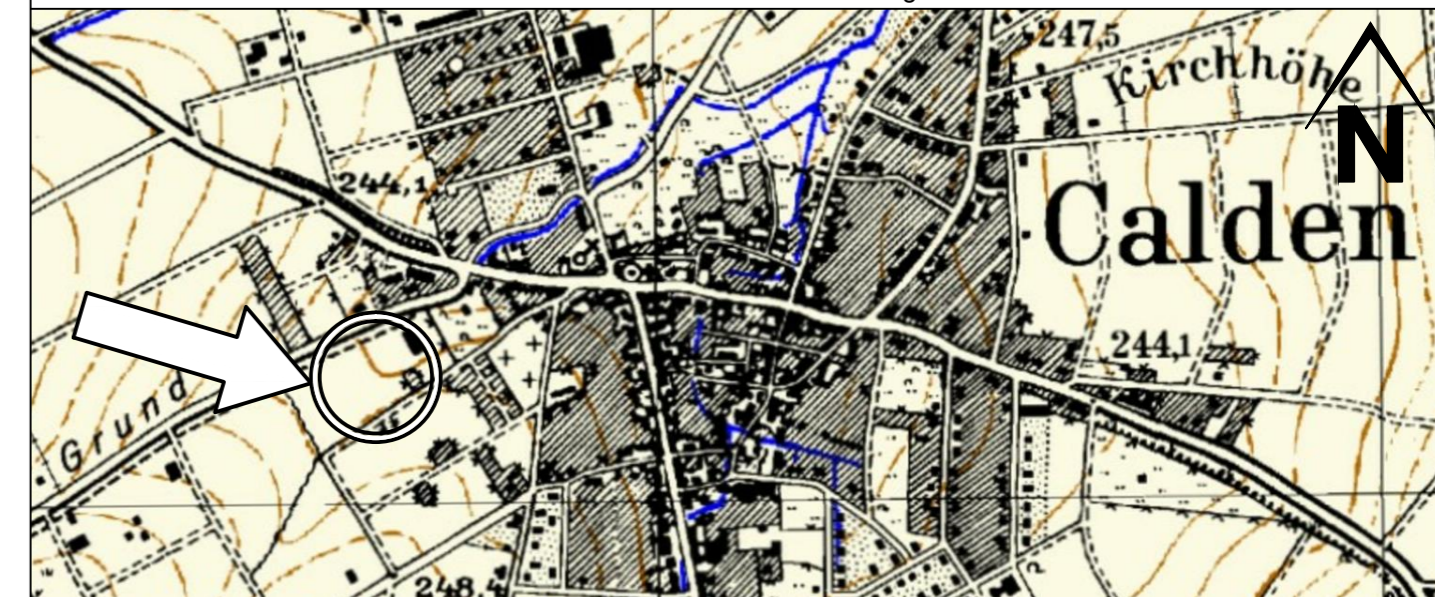
Inkraftsetzung

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 BauGB eingesehen werden kann, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan wirksam geworden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)

Der Bürgermeister



Übersichtskarte (M: 1: 25.000 i.O.)

Gemeinde Calden

Bebauungsplan Nr. 25

Wohngebäude und Dentalpraxis Flugplatzstraße



ENTWURF

- Offenlegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB
- Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung
Udenhäuser Straße 13
34393 Grebenstein
Tel.: 0 56 74 / 49 10 E-Mail: Bffischmidt@t-online.de

Maßstab: 1 : 1.000
Bearbeitet: D.Schmidt/ A.Wicke
Gezeichnet: Neubauer
Geprüft: D.Schmidt/ A.Wicke
Erstellt: 07/2017
Stand: 18.09.2017