

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) mit Wirkung vom 14.08.2020

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2886), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);

Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

KATASTERGRUNDLAGEN

Gebäude, Haus-Nr.

FLUR 2 Flurnummer

Flurstücksgrenze

50/1 Flurstücks-Nr.

Kartengrundlage ist ein aktueller Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Gemeinde Calden, Gemarkung Fürstenwald, Flur 2.

FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB bzw. BauNVO)

Baugeteil	Vollgeschosszahl	NUTZUNGSSCHABLONE gemäß Planzeichenverordnung
Grundstückszahl	Geschossflächenzahl	
Bauweise	Gebäudehöhe Außenwandhöhe	

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,35 GRUNDFLÄCHENZAHL, GESCHOSSFLÄCHENZAHL, VOLLGESCHOSSZAHL, ZI

GH 9,0 m GEBÄUDEHÖHE bis zum obersten Abschluss der Dachkonstruktion

AWH 5,5 m AUßENWANDHÖHE an wenigstens einer Gebäudesseite

BAUWEISE; ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, überbaubar

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, nicht überbaubar

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, Ausrichtung der Längsseite der längsten Außenwand

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) (Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen sind kein Inhalt der baurechtlichen Festsetzungen!)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE, Allgemeine Zweckbestimmung

ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE, Besondere Zweckbestimmungen: Zufahrten für Anliegergrundstücke

BEREICHE OHNE EIN-/ AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

FLÄCHE ABFALLENTSORGUNG, Zweckbestimmung: Standplätze für Müllbehälter

ANPFLANZUNGEN UND DEREN ERHALT; GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB; § 91 (4) HBO)

HOCHSTAMM, STRÄßENBAUM, anpflanzen und erhalten

SIEDLUNGSRANDEINGRÜNUNG, Gehölzhecke anpflanzen und erhalten

PLANUNGSVORSCHLAG

GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG, unverbindlicher Planungsvorschlag

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

Die zum Zeitpunkt von Bauantragstellungen bzw. zum Zeitpunkt der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) bzw. deren dann aktuell geltenden gesetzlichen Nachfolgeregelungen sind einzuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO und § 91 HBO)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

- 1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen bzw. nach § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:
 - Läden, Schark- und Speisewirtschaften (im Sinne von § 4 (2) Nr. 2 BauNVO),
 - nicht störende Gewerbebetriebe (gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO),
 - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO),
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO) und
 - Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO).

1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Nutzungen des § 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

- 2.1 Oberhalb des zugelassenen Vollgeschosses sind Ausbauten mit mindestens einem geneigten Dach sowie Ausbauten, die gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt sind, nur dann zulässig, wenn sie höchstens bis zu 2/3 der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses in einer Höhe von >= 2,3 m überdecken.

3. Höhenfestsetzung (§ 9 (3) BauGB)

- 3.1 Untere Bezugshöhe mit 0,0 m zur Ermittlung von Gebäude- (GH) und Außenwandhöhe (AWH) ist die Oberkante, der für die Verkehrserschließung des betreffenden Grundstücks wirksamen und fertig ausgebauten Erschließungsstraße. Obere Bezugshöhen sind für die Gebäudehöhe (GH) die oberste Kante der Dachkonstruktion und für die Außenwandhöhe (AWH) die oberste Kante der im Lot aufsteigenden, nicht versprungenen Gebäudeaußenwand. Die Relation zwischen unterer und oberen Bezugshöhen wird durch eine, von der Oberkante der Fahrbahnmittelebene aus rechtwinklig, bis an die straßenseitige Gebäudeaußenwand verlaufende Linie hergestellt.

4. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. BauNVO)

4.1 Innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise (o) sind Gebäude nur bis max. 25,0 m Länge zulässig.

4.2 Innerhalb der unteren (südlichen) Bauzeile im Geltungsbereich, kann die südseitig festgesetzte Bauweise ausnahmsweise für eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.

4.3 Die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen gilt nicht für Garagen und sonstige Nebenanlagen.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. BauNVO)

5.1 Überdachte (Garagen, Carport) und nicht überdachte Fahrzeugstellplätze auf den Grundstücken sind mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen.

6. Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.1 Je Wohngebäude ist nur eine Zufahrt zu öffentlichen Straßen von höchstens 3,5 m Ausbaubreite zulässig.

7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

7.1 Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen sind nur unterirdisch zulässig. Ausnahmegebunden können oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zugelassen werden.

8. Gebiete zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luft verunreinigende Stoffe (§ 9 (1) Nr. 23 a) BauGB)

8.1 Mit Erdölen und Kohlen betriebene Wärmeerzeugungsanlagen sowie anzeigepflichtige Heizölkesselanlagen sind für den gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

9. Anpflanzungen und deren Erhalt (§ 9 (1) Nr. 25 bzw. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 (4) HBO)

9.1 Pflanzenliste

Für die festgesetzten Gehölzanpflanzungen im Geltungsbereich sind nachfolgende Arten zu verwenden:

I. Bäume im Verkehrsraum Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hainbuche, Robinie, Mehlbeere, Winter-Linde.

II. Gehölze zur Siedlungsrandeingrünung als Bäume oder Heister: Vogel-Kirsche, Feld-Ulme, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Weißbuche, Wildobst- und hochstämmige Obstbäume; als Sträucher: Rotbuche, Hainbuche, Gemeiner Liguster; Sal-Weide, Europäisches Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Weißdorn, Gemeine Hasel, Blutroter Hartriegel, Holz-Apfel, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Wildrosen.

9.2 Anpflanzung im Straßenraum

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB sind Hochstämme der Pflanzenliste I., Stammumfang mind. 14-16 cm, auf wenigstens 4 m² großen, offenen Pflanzscheiben anzupflanzen und zu erhalten. Qualität und Anzahl der dargestellten Bäume sind verbindlich. Hinsichtlich ihres Standortes im Verkehrsraum kann von der Pflanzstellung abgewichen werden.

9.3 Anpflanzung zur Siedlungsrandeingrünung

Auf den in der Planzeichnung als Siedlungsrandeingrünung festgesetzten Flächen sind Gehölze der Pflanzenliste II. anzupflanzen, als Hecken zu entwickeln und zu erhalten. Pflanzdichte: je Baum 4 m², je Heister 2 m², je Strauch 1 m².

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 HBO)

1. Dachgestaltung, Dachbegrenzung (§ 9 (1) Nr. 25 bzw. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 (4) HBO)

1.1 Doppelhäuser und -garagen müssen jeweils einheitlich in ihrer Dachgestaltung und -ausrichtung sein.

1.2 Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung < 10° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 6 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Terrassen dienen sowie notwendige Flächen für technische Anlagen oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen, sofern dies technisch erforderlich ist.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen der Grundstücke gegenüber den Straßen im Geltungsbereich sind als lebende Hecken oder Zäune bis 1,25 m Höhe zulässig. Mauern zur Grundstückseinfriedung sowie Zäune und lebende Hecken im Einmündungsbereich von Straßen sind bis 0,8 m Höhe zulässig. Sichtfelder für den Straßenverkehr sind freizuhalten.

3. Eingrünung und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

3.1 Mindestens 40% der privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, in diesem Sinne zu pflegen und zu erhalten. Im Bebauungsplan Nr. 8 für Privatflächen festgesetzte Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 91 HBO), Dachbegrünungen und zur Grundstückseinfriedung angelegte lebende Hecken werden in vollem Maße angerechnet.

3.2 Je angefangener Gesamtgrundstücksfläche von 400 m² ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen, zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen. Baumpflanzungen in Naturhecken werden dabei angerechnet.

3.3 Vorgärten (= Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsanlage und straßenseitiger Fassade) sind - mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Befestigte Flächen wie Stein-, Schotter- oder Kiesbeete sind unzulässig.

4. Behandlung von Niederschlagswasser

4.1 Der auf befestigten Flächen von Privatgrundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlag ist mind. zu anteilig 20% in Retentionskörpern, bevorzugt Zisternen, zwischenspeichern und zur Grundstücksbewässerung zu nutzen. Der/ die Bauwillige hat hierüber im Bau-/ Entwässerungsantrag einen prüfbarer Nachweis zu führen.

VERFAHRENS - UND ANZEIGENVERMERKE

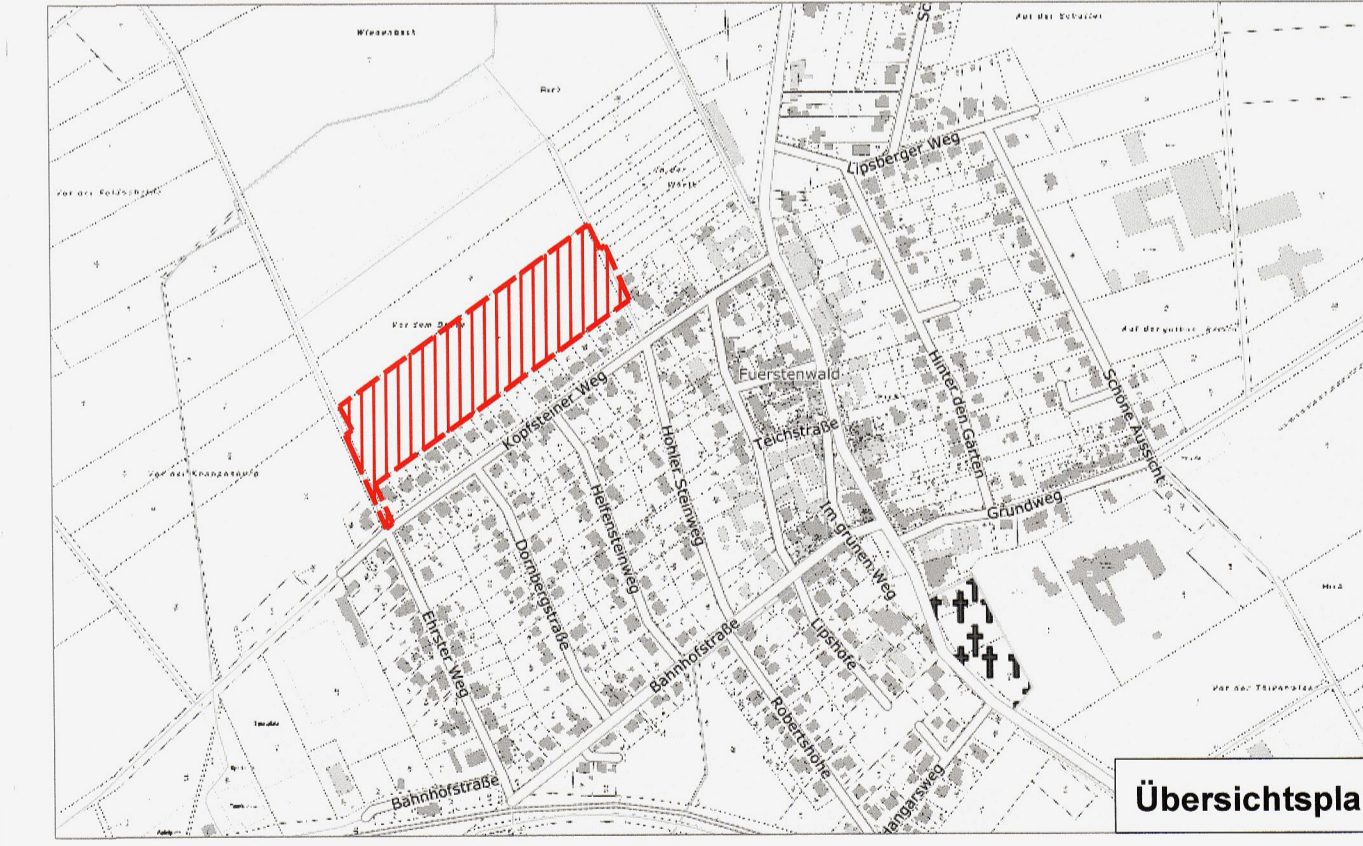
Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vor dem Dorfe" gemäß § 2 (1) BauGB, im Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung, wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Calden in der Sitzung am 29.08.2019 beschlossen. Calden, den 1.0. SEP. 2020

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden (§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13b BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Calden in der Sitzung am 29.08.2019 beschlossen. Sie erfolgte in der Zeit vom 27.01.2020 bis einschließlich 29.02.2020 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.01.2020. Bekanntmachung und Offenlegen der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 8 wurden im Internet unter: https://www.calden.de/wirtschaft/bebauungspläne-ftp/ veröffentlicht. Die Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13b BauGB erfolgte im Zeitraum vom 27.01.2020 bis einschließlich 29.02.2020. Calden, den 1.0. SEP. 2020

Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden hat in ihrer Sitzung am 03.09.2020 die zum Planungsentwurf vorgebrachten Stellungnahmen geprüft, alle berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und den Bebauungsplan Nr. 8 "Vor dem Dorfe" gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung ist im Anhang. Calden, den 1.0. SEP. 2020

Ausfertigungsvermerk Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensschritte eingehalten wurden. Calden, den 1.0. SEP. 2020

Inkraftsetzung - Bekanntmachung Satzungsbeschluss (§ 10 (3) BauGB) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 "Vor dem Dorfe" sowie die Stellen, bei denen der Bebauungsplan mit Begründung eingesehen werden können (§ 10 (4) BauGB) sind gemäß § 10 (3) BauGB am 10.9.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 8 "Vor dem Dorfe" in Kraft. Calden, den 2.1. SEP. 2020



Bebauungsplan Nr. 8 "Vor dem Dorfe" aufgestellt: im September 2020

Gemeinde Calden
Ortsteil Fürstenwald
Bebauungsplan Nr. 8
"Vor dem Dorfe"

Planaufsteller: **LZU**
Ingenieurbüro Lüpke + Zischkau Umweltplan
Herschelweg 11 | Tel: (05609)80485-5
34292 Altwald | Fax: (05609)80485-3

Maßstab: 1:500
Blattgröße: 970x594
gezeichnet: Lüpke
geprüft: Lüpke
geändert:
erstellt:
Datum: 02.09.2020