



M. 1/1000

GR	GF 2.000m ²
- Hochbauten: 2.000m ²	
- Betriebsflächen / Nebenanlagen: 3.800m ²	
a	0 - 35°

Einzuhaltender Abstand zum Fahrbahnrand der B 7 - mind. 20,00m

0 10 30m

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO
Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmittelhandel

Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, vorhanden
- F1 Nummer der Grünfläche, z.B. 1

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	Geschossfläche
Bauweise	Dachneigung

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 BauGB
Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelhandel“
Die maximale Verkaufsfläche wird festgesetzt auf 1.200 m². Es wird nur Lebensmittelhandel zugelassen.
Von der zulässigen Verkaufsfläche darf der Verkaufsflächenanteil für markttypische Randsortimente maximal 10% betragen. Das Randsortiment muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und räumlich deutlich untergeordnet sein.
Als Sortiment wird die Gesamtheit der von dem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warenarten verstanden. Zu dem Warenangebot gehört ein nach dem Charakter des Handelsbetriebs abgestuftes Sortiment an Dienstleistungen. Der typische Betriebscharakter im vorliegenden Fall wird vom Kernsortiment Lebensmittel bestimmt. Das Randsortiment ergänzt das Angebot.
Als unterer Bezugspunkt der First- bzw. Oberkantenhöhen gilt der Schrittpunkt der im mittleren südlichen Gebäudebereich angrenzenden tiefsten Stelle der vorhandenen, befestigten Betriebsfläche mit der Gebäudeaußenwand.
Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe gilt die Oberkante Firstziegel-/element. Bei Flachdächern gilt der höchste Punkt der Dachfläche.
Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt auf: 1
 - Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 BauGB
Die maximal zulässige Grundfläche (GR) gem. § 19 BauNVO wird wie folgt festgesetzt auf:
- für Hochbauten 2.000 m²
- für Betriebsflächen/ Nebenanlagen 3.800 m²
Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) gem. § 20 BauNVO wird festgesetzt auf: 2.000 m²
Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Die max. zulässige First-/ Putzdachfirsthöhe bzw. Oberkantenhöhe baulicher Anlagen wird festgesetzt auf: 9,50
Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
Als unterer Bezugspunkt der First- bzw. Oberkantenhöhen gilt der Schrittpunkt der im mittleren südlichen Gebäudebereich angrenzenden tiefsten Stelle der vorhandenen, befestigten Betriebsfläche mit der Gebäudeaußenwand.
Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe gilt die Oberkante Firstziegel-/element. Bei Flachdächern gilt der höchste Punkt der Dachfläche.
Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt auf: 1
 - Bauweise** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.
 - Überbaubar/ nicht überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.
Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen werden die gem. § 14 BauNVO zulässigen Anlagen/ Nebenanlagen zugelassen.
 - Grünflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die Grünfläche F1 ist extensiv zu pflegen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig. Innerhalb des zur Holländischen Straße gelegenen Abschnitts wird eine Werbeanlage zugelassen (siehe Ziffer 9.3 Werbeanlagen).
Mindestens 30% der Fläche F1 sind mit heimischen, standortgerechten Laubholzarten mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) und pro 100 m² Pflanzfläche 1 Hochstamm (II. Ordnung, STU 12/14 cm) zu pflanzen.
Durchführung
Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Marktes durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung**
 - Dächer/Dachneigung**
Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird festgesetzt auf: 0 - 35°
Für untergeordnete Nebengebäude gelten die Dachneigungen nicht.
 - Gebäudeaußenwandflächen**
Gebäudeaußenwandflächen sind als Klinkerflächen zu gestalten. Zugelassen werden ferner mit Klinkermauerwerk ausgefachte Stahlbeton-Fertigteilkonstruktionen sowie Stahlbeton-Stützenkonstruktion mit Klinkermauerwerksausfachung.
Das Aufbringen von Fassadenverkleidungen auf Gebäudeaußenwandflächen wird mit folgenden Materialien zugelassen: Metalle (z.B. Zink, Kupfer, Bleche), Faserzementplatten/-tafeln, Verbundwerk- und Kunststoffplatten.
6.3 Werbeanlagen
Innerhalb der Planbereichsfläche wird im westlichen Bereich der Grünfläche F1 maximal eine Werbeanlage in Form eines maximal 7,0 m hohen beleuchteten oder hinterleuchteten Werbepylons zugelassen. Wechselwerbung wird nicht zugelassen.
Außenwerbung ist möglichst in die Fassade zu integrieren und hat sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Anlagen für Außenwerbung als Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelförmige Bilder sind nicht zulässig.
Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind Anlagen, die durch Beleuchtungskörper außerhalb der eigentlichen Werbeanlage erhellt oder angestrahlt werden oder bei denen die Lichtquelle Teil der Anlage ist.
Geplante Werbeanlagen sind blendfrei zu gestalten. Sie dürfen nicht die Sicht im Bereich der Ein- und Ausfahrten behindern.
Zur Minimierung von Lichtmissionen sowie zur Reduzierung von Insektenanflug sind für beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen umweltverträgliche Leuchtmittel (z. B. LED-Leuchtkörper, warmweiß) zu verwenden. Die Leuchtdichte ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
 - Belange des Verkehrs**
Bauverbotszone
Entlang von Bundesstraßen ist gem. § 9 (1) FStrG zwischen Hochbauten und äußerstem Rand der Fahrbahn eine Bauverbotszone von 20,00 m gesetzlich festgesetzt, die grundsätzlich von entsprechender Bebauung freizuhalten ist.
Befestigte Hofflächen, Umfahrungen, Stellplatzflächen müssen zur Straßengrundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.
Sichtfeldbereiche
Im Anschlussbereich „Görliitzer Straße/ Holländische Straße“ sind die für die Anfahrtsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche in Höhen über 0,75 m über Fahrbahnniveau der Bundesstraße von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Abagerungen freizuhalten. Bei der Anlegung von Grundstückseinfriedungen sind die Sichtfeldbereiche zu beachten.
Zufahrtsbereiche von der B 7
Im Bereich der B 7 sind Zufahrten (Ein- und Ausfahrt) zur Sonderbaufläche unzulässig.

- Oberflächenbefestigung, Oberflächenentwässerung**
Eine wasserundurchlässige Befestigung privater Erschließungs- und Stellplatzflächen, Stellplatzfahrbahnen sowie Hofflächen mit Beton und Asphalt ist unzulässig.
Die v.g. Regelung gilt nicht für gewerblich genutzte Hauptzufahrten, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen.
Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen, „Okopflaster“).

7. Hinweise

- Stellplätze**
Die erforderlichen Stellplätze sind auf eigenem Grundstück gemäß rechtskräftiger Stellplatzsatzung der Gemeinde Calden anzuordnen.
Die für Kunden und Mitarbeiter im Bereich des Aldi - Marktes vorhandenen Stellplätze mit ihren Zufahrten sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.
- Sicherung von Bodendenkmälern**
Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Verwertung von Bodenaushub**
Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaustrubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.
Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m³ Menge ist nach § 4 Abs. 3 HdBodSchG in Verbindung mit § 12 BdBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Kassel durchzuführen.
- Berücksichtigung von Gehölzen/Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen**
Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung von Gehölzen entsprechend der Gehölzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 10.4) empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

7.5 Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen
Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Zehnhöfe“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Alle übrigen Festsetzungen des seit dem 22.06.2001 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „Gewerbegebiet Zehnhöfe“ sowie der seit dem 23.10.2009 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Gewerbegebiet Zehnhöfe“, die von der 2. Änderungsplanung nicht betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HA GBNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Verfahrensvermerke

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Zehnhöfe“ der Gemeinde Calden für das in der Planzeichnung umgrenzte Plangebiet.
Auf Grund § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i. V. m. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2018 (GVBl. S. 281), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden am 03.09.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Zehnhöfe“ als Satzung beschlossen.
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 30.04.2020 für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Zehnhöfe“ den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.05.2020 bekannt gemacht.
Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung in der Zeit vom 02.06.2020 bis einschließlich 03.07.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.05.2020 öffentlich bekannt gegeben.
Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Zehnhöfe“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 03.09.2020 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Calden, den 1.0. SEP. 2020



Der Gemeindevorstand der Gemeinde Calden
M. Mackewitz
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Calden am 03.09.2020 beschlossenen Satzung.

Calden, den 1.0. SEP. 2020



Der Gemeindevorstand der Gemeinde Calden
M. Mackewitz
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 11. SEP. 2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung

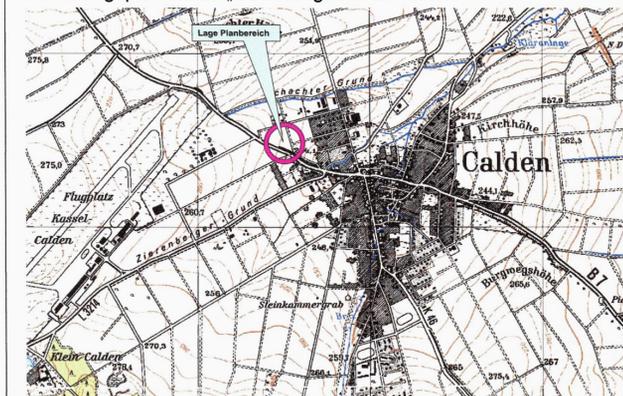
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Calden, den 1.4. SEP. 2020



Der Gemeindevorstand der Gemeinde Calden
M. Mackewitz
Bürgermeister

Gemeinde Calden
Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Zehnhöfe“



0365 - Stand: 03.09.2020

Übersichtsplan ohne Maßstab

Büro für Stadtbauwesen
Dipl. Ing. Helmut Meißner Stadtbauchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: meissner-stbw@t-online.de