2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
(1) Gewerbegebiete - GE (§ 8 BauNVO)
Entsprechend § 1 (5) und (6) BauNVO sind in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen nach § 8 (1) und (2) BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, wobei Lagerhäuser nur in Verbindung mit der Erzeugung und/oder Weiterverarbeitung von Produkten am gleichen Standort zulässig sind.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Es sind nur Wohnungen bis 70 m² zulässig, einzelnstehende Wohnhäuser sind unzulässig.
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten und darüber hinaus
- Einzelhandelsbetriebe.

Die Gewerbegebiete sind in Bezug auf die Nachtwerte der Schallausbreitung eingeschränkt (s.a. Festsetzung 2.10).

(2) Industriegebiete - GI (§ 9 BauNVO)
Entsprechend § 1 (5) und (6) BauNVO sind in den Industriegebieten folgende Nutzungen nach § 9 (1) und (2) BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, wobei Lagerhäuser nur in Verbindung mit der Erzeugung und/oder Weiterverarbeitung von Produkten am gleichen Standort zulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Es sind nur Wohnungen bis 70 m² zulässig, einzelnstehende Wohnhäuser sind unzulässig.
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die Nutzungen
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe,
- und Betriebe, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 UVPG notwendig ist (Anhang zu Nr. 1 zu § 3 UVPG).

Die Industriegebiete sind in Bezug auf die Nachtwerte der Schallausbreitung eingeschränkt (s.a. Festsetzung 2.10).

(3) Gewerbegebiete - GE (§ 8 BauNVO) und Industriegebiete - GI (§ 9 BauNVO)
(a) In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Speditionen und eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und / oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen auf dem Betriebsgrundstück stehen, nicht zulässig. Das gilt nicht für eine betriebsbedingte Logistikfunktion, wenn sie im Zusammenhang mit einem gewerblich – industriell geprägten Betrieb steht und sich der jeweiligen Betriebsfläche unterordnet.
(b) Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 8 (2) bzw. § 9 (2) BauNVO ist die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für den Verkauf selbst erzeugter oder weiterverarbeiteter Produkte an letzte Verbraucher zulässig. Die Verkaufsfläche ist nur auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche zulässig und ist auf eine Größe von 10 % der Betriebsgeschoßfläche, jedoch nur bis max. 200 m² pro Betrieb beschränkt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)
(1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (0,8), die Geschossigkeit (I / II) und die maximale Firsthöhe - First bzw. Attika - (12,0 bzw. 15,0 m bzw. NN-Höhe gem. Planeinschrieb) der baulichen Anlagen festgesetzt:
- maximale Gebäudehöhe in Gewerbegebieten: 12,0 m
- maximale Gebäudehöhe in Industriegebieten: 15,0 m

Im Einzugsbereich der vom Luftverkehr betroffenen Flächen gelten die festgesetzten Maximalhöhen gem. Planeinschrieb.
Im Schutzbereich der Richtfunktrecke der Telefonica gilt die maximale Gebäudehöhe von 12,0 m.
(2) Bezugsebene für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die am jeweiligen Geländeanschnitt in der Mitte der hangoberseitigen Fassade des jeweiligen Gebäudes vorhandene anstehende interpolierte Geländehöhe als Bezugshöhe und die höchste Stelle der fertigen Dachkonstruktion - First bzw. Attika - bzw. der fertigen Dachkante.
Im Süden wird die maximale Gebäudehöhe durch Planeinschrieb als NN-Höhe festgesetzt. Der Geländeschnitt ist im Bauantragsverfahren vorzulegen.
(3) Für untergeordnete technische Bauteile wie z.B. Entlüftungen, Krananlagen etc. darf die festgesetzte max. Firsthöhe - First bzw. Attika - baulicher Anlagen ausnahmsweise unter Beachtung der Maximalhöhen für den Luftverkehr gem. § 18 (2) BauNVO um bis zu 2,0 m jedoch auf max. 10 % der Dachflächen überschritten werden.
(4) Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie dürfen die festgesetzten max. Firsthöhen - First bzw. Attika - baulicher Anlagen unter Beachtung der Maximalhöhen für den Luftverkehr um bis zu 1,5 m überschreiten.

2.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
(1) Gemäß § 22 (4) BauNVO wird in den Baugebieten eine abweichende Bauweise (b) festgesetzt. Dort ist generell die offene Bauweise mit den Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung zulässig, darüber hinaus wird die zulässige Gebäudelänge nicht auf 50 m begrenzt.
(2) Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
(3) Sollte die in Festsetzung 2.5 (2) genannte Verkehrsfläche aufgrund der Ansiedlung eines Vorhabenträgers nicht umgesetzt werden, so gilt i.V.m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB die Fläche als überbaubare Grundstücksfläche gem. den Festsetzungen des jeweils angrenzenden Industriegebietes. Die Baugrenzen verbinden sich dann parallel der zugeordneten Haupterschließungsstraße. Die Abgrenzung der Nutzung verlängert sich entsprechend zur Haupterschließungsstraße.

2.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und 19 BauNVO)
Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind gem. § 19 (4) BauNVO nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen.

2.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
(1) Die Gliederung der Verkehrsflächen in Straßen, Rad-/Gehwege erfolgt in der Ausführungsplanung.
(2) Die Verkehrsfläche der Planstraßen N und K werden als Bedarfsflächen festgesetzt. Sollte die Fläche durch einen Vorhabenträger erschlossen werden entfällt sie mit den Folgen der Festsetzung 2.3 (3). Bei der Gliederung der Flächen durch mehrere Vorhabenträger ist die Verkehrsfläche gem. Planzeichnung zulässig.

2.6 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und 21 BauGB)
(1) Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.
(2) In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen der Versorgungsleitungen sind Rechte zugunsten der zuständigen Versorgungsträger (z.B. bauliche Abstände, Höhenbeschränkungen für Nutzungen und Bepflanzungen nach den einschlägigen Richtlinien) zu dulden.

2.7 Flächen für die Rückhaltung, Versickerung und Abführung von Oberflächenwasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
(1) In den GE- und GI-Gebieten ist das auf den Grundstücks- und Dachflächen anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstückflächen zurückzuhalten und gedrosselt in die vorhandene Kanalisation einzuleiten. Der erlaubte Drosselabfluss ist auf 15 l/(s*ha) versiegelte Fläche zu begrenzen und durch Einsatz zugelassener Regelorgane zu gewährleisten. Entsprechend qualifizierte Niederschlagswasserrückhalteanlagen sind umzusetzen. Diese sind so zu dimensionieren, dass je 1.000 m² versiegelter Fläche 25 m³ Rückhaltevolumen vorgehalten werden können. Die Größe der jeweiligen privaten Regenrückhaltung ist im Bauantragsverfahren/Entwässerungsantrag i.V. mit den versiegelten Flächen nachzuweisen.
(2) Gesammelte Oberflächenwasser von Verkehrsflächen müssen gem. der fachgesetzlichen Erfordernisse eine entsprechende Reinigung erfahren.

2.8 Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 a und b und § 9 (1a) BauGB)
(1) Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Gemäß Planeinschrieb werden öffentliche (Ö) und private (P) Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung richtet sich nach den folgenden Festsetzungen.
(2) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
(a) Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind technische Einrichtungen zur Rückhaltung des Regenwassers zulässig. Die Rückhaltungen werden in begrünten offenen, aber nach unten abgedichteten Becken ausgebaut. Unterirische Zu- und Ableitungen des Niederschlags- und Abwassersystems sowie technische Einrichtungen zur Vorreinigung sind zulässig.
(b) Die Flächen sind an den Außengrenzen unter Beachtung der Abstände zu Verkehrsflächen oder zu den Außengrenzen des Geltungsbereiches mit einer mind. 3-reihigen Heckenanpflanzung einzugrünen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m, die Pflanzqualität der Sträucher 60/100, 2xv. Absterbende Sträucher sind gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.
(c) Die Heckenanpflanzungen dürfen für eine maximal 4,0 m Breite Zufahrt für Unterhaltungsfahrzeuge unterbrochen werden. Die Zufahrten auf die Flächen sind zu minimieren und in Schotterrasenbauweise in geeigneter Tragfähigkeit auszubauen und anzusäen.
(d) Die verbleibenden Flächen innerhalb der Anpflanzungen sind mit regionalem Saatgut anzusäen und extensiv, max. 2-Mahdtermine im Jahr ab Mitte Juli, zu unterhalten. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

(3) Private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 a BauGB)
(a) Allee entlang der Haupterschließungsstraße:
Entlang der Haupterschließungsstraßen ist beidseitig eine Baumreihe zu pflanzen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Der Pflanzabstand unter den einzelnen Bäumen beträgt 10 Meter. Im Bereich der Grundstückseinfahrten entfällt diese Auflage. Die Pflanzstreifen dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen und um bis zu 10 m verschoben werden. Je 100 m Straßenlänge sind pro Baugrundstück maximal 2 Zu-/Ausfahrten in Breite von jeweils bis zu 8,0 m zulässig. Die Allee entlang der Erschließungsstraßen ist einheitlich bzw. im abschnittsweisen Wechsel verschiedener Arten und Sorten mit Hochstamm 3x verschult, Stammumfang 16-18- cm, mit Ballen, herzustellen. Ersatzstandorte, die aufgrund von Ein-/Ausfahrten nicht besetzt werden können, sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
Im Fall des Eintretens der Festsetzung 2.5 (2) ist die Anzahl der festzusetzenden Bäume auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen und ist auf die Flächen gemäß 2.8 (3) (c) anrechenbar.
(b) Durch Planzeichnung wird das Anpflanzen von Bäumen und von Sträuchern festgesetzt. In den mit größer oder gleich 10,0 m Breite festgesetzten Pflanzflächen sind mindestens 5-reihige Anpflanzungen heimisch standortgerechter Gehölze vorzunehmen. Sonstige Flächen sind im vorgegebenen Pflanzabstand flächig zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m, die Pflanzqualität der Sträucher 60/100, 2xv. Absterbende Sträucher sind gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.
(c) Mindestens 60 % der nicht überbauten bzw. befestigten privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünanlagen anzulegen. Diese Flächen sollen mindestens 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste enthalten (1 Baum = 10 m², 1 Strauch = 1 m²). Als überbaute Flächen im Sinne der Festsetzung gelten Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrs- und Lagerflächen.
(d) Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die gärtnerisch zu pflegenden Flächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern.
(e) PKW-Stellplätze sind einzugrünen und durch Pflanzstreifen mit Einzelbäumen gemäß Artenliste nach mindestens jedem 6. Stellplatz zu gliedern.
(f) Die in der Planzeichnung festgesetzten NN-Höhen innerhalb des Hubschrauber-An- und Abflugkorridors (274, 277, 279, 282, 284, 287, 289, 292 m üNN) dürfen auch von den innerhalb dieses Korridors anzupflanzenden Bäumen nicht überschritten werden. Innerhalb dieses Korridors ist das bei der Pflanzenauswahl entsprechend zu beachten.
Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB)
Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Flächen und Maßnahmen ausgeglichen, die vertraglich gem. § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Calden und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgesichert werden.
Die Ausgleichmaßnahmen im Geltungsbereich und die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden den Eingriffen im Geltungsbereich insgesamt zugeordnet. Verteilungsmaßstab für die Maßnahmen auf den Privatgrundstücken ist dabei die zulässige Grunddläche (GRZ). Die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen wird dabei auf alle Baugrundstücke gleichmäßig verteilt.

Fortsetzung

Gehölzliste und Hinweise für die Begrünung des Plangebietes
Es sind einheimische, autochthone Arten der Pflanzliste zu verwenden. Die Artenzusammenstellung ist nach den jeweiligen Standortbedingungen (trocken/feucht bzw. süd-/nordexponiert) zu variieren.

Die Pflanzqualität hat folgende Mindestanforderungen zu erfüllen, soweit keine andersartigen Angaben gemacht sind:

Laubbäume (als Einzelbaum): Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang 10-12 cm,

Laubbäume (als Heister): 1 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm.

Strauchgehölze: 2 x verschult, Höhe 60-100 cm

Sträucher sind im Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen, pro Baum sind 10 m² im Umfeld frei zu halten.

Bäume I. Ordnung			
Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata	Birke	Betula pendula
Sommerlinde	Tilia plataphyllos		
Kleinbäume/Sträucher			
Eberesche	Sorbus aucuparia	Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Mehlbeere	Sorbus aria		
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna	Feldahorn	Acer campestre
Sträucher			
Holunder	Sambucus nigra	Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa	Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina	Pfaffenhütchen	Euonymus europeus
Salweide	Salix caprea	Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnl. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Gehölze für bodenfeuchte Bereiche			
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Schwarzweide	Salix nigricans
Korbweide	Salix viminalis	Mandelweide	Salix triandra
Silberweide	Salix alba	Gewöhnl. Schneeball	Virburnum opulus
Ohrweide	Salix aurita	Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea	Pfaffenhütchen	Euonymus europeus
Grauweide	Salix cinerea		

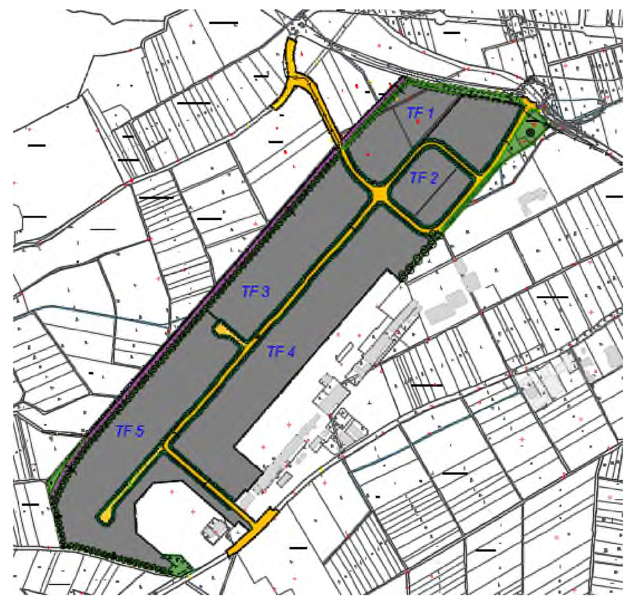
2.9 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sons-tige technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung ge-troffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)
Nutzung von Solarenergie
In den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sind bei der Errichtung von gewerblichen Gebäuden mindestens auf die Hälfte der Dachflächen (50 %) Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu installieren, soweit dies wirtschaftlich zumutbar ist.

2.10 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 (4) Nr. 2 und § 11 (2) BauNVO)
(1) Flächenbezogene Schallleistungspegel
Zum Schutz der Wohnbebauung in der Ortslage von Meimbressen und Calden sowie der Wohnnutzung im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich (Kleincalden 205, Holländische Straße 75) werden die Gewerbe- und Industrieflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 22 „Gewerbepark Kassel-Calden" auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission in der Nachtzeit gegliedert. Die Gliederung findet im Verhältnis zu den benachbarten GE-Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23 „Gründungszentrum Flugplatzstraße" von 2016 statt. Für den Tageszeitraum ist keine Kontingentierung erforderlich. Für die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) werden die folgenden Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691 festgesetzt.

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) pro m²

Teilfläche	Gebietsausweisung	Emissionskontigent L_{EK} nachts (22-6 Uhr)
TF 1	GE	47 dB (A)/m²
TF 2	GE	49 dB (A)/m²
TF 3	GI	51 dB (A)/m²
TF 4	GI	46 dB (A)/m²
TF 5	GI	41 dB (A)/m²

Lage der Teilflächen



Zu den o. a. Emissionskontingenten LEK,nachts können bereichsbezogen die folgenden Zusatzkontingente LEK,zus arithmetisch aufaddiert werden:

Im Bereich der Wohnbebauung im Dorfgebiet von Meimbressen zwischen Stangenweg und Schäferbreite (Geltungsbereich des B-Plans Nr. II, Flur 3, der Gemeinde Meimbressen von 1965):
LEK,zus 10 dB(A)/m²
Im Bereich der Wohnbebauung der westlichen Ortsrandlage von Calden nördlich der Straße „Am Friedhof" (Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 25 „Wohngebäude und Dentalpraxis Flugplatzstraße" von 2017 und VBB Pflege und Seniorenwohnanlage Flugplatzstraße von 2017):
LEK,zus 2 dB(A)/m²
Im Bereich der Wohnbebauung der westlichen Ortsrandlage von Calden südlich der Straße „Am Friedhof" (Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 16A „Hohler Weg" von 2000 und VBB Integrative Wohnanlage Hegerweg von 2006):
LEK,zus 4 dB(A)/m²
Im Bereich der Wohnbebauung des Aussiedlerhofes Kleincalden 205 südlich des Plangebietes:
LEK,zus 5 dB(A)/m²
Im Bereich der geplanten Wohnbebauung im Bereich südlich des Stangenweges in Meim-bressen, sofern hier zum Zeitpunkt der Umsetzung des jeweiligen Vorhabens, bereits fest-steht, dass die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen wird: LEK,zus 5 dB(A)/m²

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,j zu ersetzen ist. (DIN 45691 -Geräuschkontingentierung- vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin).
Bei der Berechnung ist jeweils die gesamte gewerblich nutzbare Grundstücksfläche (grau gekennzeichnet) zu berücksichtigen.
Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um min-destens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und / oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).
Die Emissionskontingente sind ausschließlich in Richtung der Wohnbebauung an den Ortsrandlagen von Meimbressen und Calden sowie den landwirtschaftlichen Betrieben im Außen-bereich anzuwenden. Insofern sich im Bereich der benachbarten GI und GE-Flächen eine Schutzbedürftigkeit vor Gewerbelärm ergibt, sind hier die gewerblichen Lärmimmissionen im Einzelfall zu betrachten.

(2) Außenbeleuchtung
(a) Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Nieder-Drucklampen oder LED-Lampen zu verwenden.
(b) Die Leuchten sind so zu montieren und abzuschirmen, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann.
(c) Die Höhe der Lichtstände wird auf eine Höhe von max. 7,50 m, gemessen von der zugeordneten Erschließungsstraße bzw. der OK Fußboden Erdgeschoss begrenzt.
(d) Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

(3) Verwendung von Brennstoffen und Heizungsarten
Die Verwendung von flüssigen Brennstoffen wie Heizöl und von festen Brennstoffen wie Holz oder Kohle sowie Strom zur direkten Beheizung oder Warmwasserbereitung (Speicher größer als 10 Liter) ist nicht zulässig. Ausnahmen bilden Heizstellen, die nicht zur regelmäßigen Wärmebereitung betrieben werden, mit einer maximalen Gesamtleistung von 5 KW.
Feste oder gasförmige Brennstoffe in Form von Holzpellets, Holzhackschnitzeln, Biogas oder vergleichbare zulässige Ersatzbrennstoffe aus Landwirtschaft oder Recycling sind ebenso zugelassen wie der Betrieb von Kraft-Wärme-Kopplungen (KWK) aller Bauarten und Brennstoffe.

(4) Vorbehandlung von Niederschlagswasser
Zur Behandlung des potenziell verunreinigten Niederschlagswassers sind dezentrale Behand-lungsanlagen auf den öffentlichen wie privaten Grundstücken vorzusehen. Vor Versickerung bzw. Einleitung in einen Vorfluter ist das verunreinigte Niederschlagswassers vorzubehandeln.

2.11 Temporäre Festsetzungen (§ 9 (2), Nr. 2 BauGB)
(1) Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Bahnanlagen inkl. der festgesetzten Einzelstandorte der Alleebäume ist eine temporäre Nutzung als Flächen für Solaranlagen inkl. Einrichtungen der elektrischen Umwandlung und Verteilung bis zum Zeitpunkt der Planfeststellung der Straßenbahnlinie, unmittelbar nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzend, zulässig.
(2) Die Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von 5,5 m ausgehend vom anstehenden Gelände zulässig.
(3) Nach erlöschen der temporären Festsetzungen sind die Anlagen zurückzubauen und die Fläche werden als Flächen für Bahnanlagen genutzt. Die festgesetzten Bäume sind als solche zu Pflanzen.
(4) Für den Zeitraum der temporären Festsetzung 2.11 (1) ist die Standfläche unabhängig der Errichtung von Solarmodulen als extensive Wiesenfläche mit einer maximal 2-maligen Mahd pro Jahr zu bewirtschaften.

Fortsetzung

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

3.1 Dachgestaltung
(1) Mindestens die Hälfte aller Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück ist mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie gem. Festsetzung 2.9 zu belegen.
(2) Mindestens die Hälfte aller Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück ist mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen, Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht 5 cm. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie und die Dachbegrünung schließen sich nicht aus und können daher gemeinsam angelegt und angerechnet werden.

3.2 Baugestaltung
(1) Die Farbgebung für bauliche Anlagen hat in natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen. Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig. Die Fenster, Türen und Tore an einem Bauteil können farblich abgesetzt werden. Grell leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig. Firmentypische Dekorstreifen sind zulässig. Verspiegelte Fassaden sind unzulässig.
(2) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Fassaden mit einer Länge von mehr als 20 m durch Fensterbänder, gut sichtbare Materialwechsel und / oder durch deutliche Vor- und Rücksprünge zu untergliedern. Die Gliederung muss aus Elementen von mind. 1,0 m Breite bestehen und sich über mind. 20 % der Länge der Fassade erstrecken. Vor- und Rücksprün-ge müssen mind. 1,0 m betragen. Glasbänder können auch flächenbündig angeordnet werden.

3.3 Oberflächengestaltung und Grünordnung
(1) Die als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Betriebshof, Lagerfläche, Zufahrt oder Stellplatz befestigt werden, gem. Festsetzung 2.8.3 (c) gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
(2) Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.Ä.) gestaltet werden, sowie nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorschriften wie das Heilquellenschutzgebiet der staatlich anerkannten Heilquelle „Bohrung Westuffeln I" andere Beläge erforderlich sind.
(3) Die Anlage von vollständig geschotterten Gartenanlagen auf den Privatgrundstücken ist unzulässig, der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss mind. 75 % betragen.

3.4 Werbeanlagen
(1) Die Werbung ist nur an der Stätte der Leistung und nach Norden unmittelbar zur B7 und nach Südosten unmittelbar zur L3214 zulässig.
(2) Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegten oder grellem Licht (u.a. Himmelsstrahler = Skybeamer bzw. Skytracker).
(3) Werbeanlagen an den Fassaden dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe bzw. Attika der Gebäude nicht überschreiten. Dachreiter sind unzulässig.
(4) Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzu-lässig. Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo bzw. Schrift o. ä.) darf max. 1,50 m betragen.
(5) Die Richtlinien des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen zur Be-handlung von u.a. Werbeanlagen an Bundesfernstraßen (ARS Nr. 32/2001, bei der Gemein-deverwaltung Calden einsehbar) des Erlasses vom 11.10.2001 sind verbindlich zu beachten.

3.5 Einfriedungen
Als Einfriedungen sind Metallzäune in einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. An Eckgrundstücken, die direkt an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Zaunsockel sind unzulässig. Um die Passierbarkeit der Zaunanlagen für Kleinlebewesen zu verbessern, sind ab der Bodenfläche 15 cm Höhe der Zaunanlagen offen zu halten.

3.6 Anlagen für Abfälle
Mülltonnen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Soweit Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter und Abfallpres-sen an der Grundstückgrenze vorgesehen werden, sind diese mit Buschwerk zu umpflanzen. In den Baugebieten muss ausreichend Fläche zur Aufstellung von Behältern für eine Ge-trenntsammlung von verwertbaren Gewerbeabfällen vorhalten werden.

3.7 Solarenergie
Zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind nur Auf-Dach- und Fassadenanlagen zulässig.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz
Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodendenkmäler sind gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 11 in 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde Calden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Kassel erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

4.2 Bodenschutz
Für die Erschließung/Baufeldherrichtung ist unter Berücksichtigung der Flächengröße des Plangebietes sowie der geländebedingt erforderlichen umfangreichen Bodenumlagerungen eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen.

Vor Ausführung der Bodenarbeiten ist unter Beteiligung der bodenkundlichen Baubegleitung ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen, in dem die aus dem BauGB sowie dem BBodSchG resultierenden gesetzlichen Anforderungen zur Minimierung der Einwirkungen auf den Boden sowie zum Schutz und Erhalt der Bodenfunktionen aufgegriffen und in Form geeigneter Maßnahmen dargestellt werden. Die fachlichen Anforderungen ergeben sich aus DIN 19731:1998-0.5 - Verwertung von Bodenmaterial, DIN 18915:2018-06 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau und DIN 19639:2019-09 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben. Die Umsetzung der über das Bodenschutzkonzept festgelegten Maßnahmen im Zuge der Bauausführung ist durch die bodenkundliche Baubegleitung zu überwachen.

Die zitierten DIN-Normen sind bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

4.3 Heilquellenschutzgebiete
Der Geltungsbereich liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone IV und der quantitativen Schutzzone D des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannte Heilquelle „Bohrung Westuffeln I" der Johanniterquelle H. und E. Kropf, Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft Kassel. Durch technische und betriebliche Vorkehrungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie dichte Versiegelung und gezielte, kontrollierte Entwässerung aller Flächen, auf denen Gefahrstoffe gehandhabt werden, ist sicherzustellen, dass ein Eintrag von Schadstoffen in den obersten Grundwasserleiter sicher verhindert wird. Der Verordnungstext vom 22.12.1986, veröffentlicht im St. Anz. 2/1987, S. 106, ist bei der Gemeinde Calden und beim Regierungspräsidium Kassel, Abt. III - Umweltschutz - Dez. 31.2 einzusehen.

4.4 Altlasten
Ergeben sich im Zuge der Umsetzung der Planung Hinweise auf schadstoffbedingte schädli-che Bodenveränderungen, die einen Altlastenverdacht begründen können, sind die Mitwir-kungspflichten nach § 4 Abs. 1 u. 2 HAlt-BodSchG zu beachten. Das Regierungspräsidium Kassel ist zwecks Absprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren.

4.5 Abstandsflächen nach FStrG
Entlang der B7 und der L3214 gelten für Hochbauten und Werbeanlagen, s.a. Festsetzung 3.4 (5), unter Beachtung der festgesetzten Baugrenzen die Bauverbotszone gem. § 9 FStrG von 20 m zum äußeren Rand der Fahrbahn. Das gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Parkflächen und die Errichtung von Zäunen.

4.6 Bahnanlagen
Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Korridor für eine Bahnanlage (Regiotram) festgesetzt. Innerhalb des Korridors sind beiderseits der Schienentrasse auch Grün-flächen vorgesehen.

Die Hessische Landesbahn übernimmt keine Kosten für die Errichtungen für Lärmschutzmaßnahmen. Spätere Forderungen seitens der Gemeinde oder Anwohner wegen ungeeigne-ter Zuordnung von Flächen bzw. unzureichender Schutzmaßnahmen müssen ebenfalls zu-rückgewiesen werden.

Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeführt werden, damit die Entwässerung und die Standsicherheit des Bahnkörpers nicht gefährdet wird.

Druckleitungen (Wasser / Abwasser / Gas) sollen in einen Abstand von mindestens 20 m parallel zu den Bahnanlagen (Regio Tram) verlegt werden, damit die Bahnanlagen im Falle ei-nes Rohrbruchs nicht gefährdet werden.

Um Verwechslungen mit den Eisenbahnsignalen auszuschließen, dürfen keine roten, gelben oder grünen Beleuchtungen (Lampen, Leuchtschriften, Reklame usw.) im näheren Bereich der Bahnanlage (Regiotram) montiert werden.

Die temporären Festsetzungen Ziffer 2.11 gem. § 9 (2) BauGB sind bis zur Anlage der Flächen für Bahnanlage zu beachten.

4.7 Flughafenzone
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich des Verkehrflughafens Kassel-Calden. Die einzelnen Bauwerke bedürfen nach § 12 (2) LuftVG der luftrechtlichen Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde des Landes Hessen (RP Kassel). Die im Bebauungsplan festgesetzten NN Höhen des Drehflügler - An - und Abflugkorridors dürfen bei der Gebäudeplanung nicht überschritten werden. Jedes Einzelvorhaben im Gewerbegebiet ist gesondert zu beurteilen.

Das Luftfahrtgesetz (§ 18 a LuftVG) ist zu beachten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten NN Höhen des Drehflügler - An - und Abflugkorridors dürfen auch von den im relevanten Korridor anzupflanzenden Bäumen nicht überschritten werden. Bei den hier angepflanzten Baumarten ist deshalb deren Endwuchshöhe zu beachten.

Die "Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Kassel-Calden" vom 11. März 2013, veröffentlicht im Hessischen Staatsanzeiger am 22.03.2013 GVBl. 2013, 95, ist bei der Belegung der Fläche zu berücksichtigen.

4.8 Gasleitungen
Bei Baumneupflanzungen im Bereich von Gasleitungen hat der Grundstückseigentümer den Standort und die Baumarten mit dem Gasversorgungsunternehmen abzustimmen. Nach den derzeitigen allgemein anerkannten Regeln der Technik für den Bau und Betrieb von Gasversorgungsleitungen ist zwischen Baum und Gasversorgungsanlage grundsätzlich ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

4.9 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG
Vor Umsetzung von Baumaßnahmen ist mit Bezug auf § 44 (5) BNatSchG das Gebiet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgt und ent-sprechende Potentialflächen für Lerchenbruten im Vorgriff angelegt werden.

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Anhang 4 der Begründung wird verwiesen. Alle Baumaßnahmen müssen außerhalb der Brutzeit der Feldlerche durchgeführt werden bzw. die vollständige Baufeldräumung erfolgt vor Beginn der Brutzeit (spätestens bis 15. März). Sofern die Bauarbeiten nicht in den ersten vier Wochen nach der Räumung begonnen werden, müssen die Flächen spätestens zu diesem Zeitpunkt erneut (bzw. für die Dauer bis zu Beginn der Bauarbeiten) offen und weitgehend vegetationslos gehalten werden, damit es nicht zu einer Ansiedlung von Feldlerchen kommen kann (Beginn Nestbau ab einer Vegetationshöhe von 5-10 cm bei einem Vegetations-Deckungsgrad ab etwa 50 %).

Finden die Baumaßnahmen während der Brutzeit statt, muss durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden, dass es durch geeignete, angepasste Vermeidungsmaßnah-men zu keiner Zerstörung von Fortpflanzungsstätten der Feldlerche kommt. Ist dies aufgrund der Lage nicht möglich, muss der Bau an dieser Stelle bis zum Ende der Fortpflanzungsperiode ruhen.

Rechtsgrundlagen
BauGB: Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
HBO: Hessische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

Die die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22, Gemarkungen Calden und Meimbressen, 'Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Kassel - Calden' gem. § 2 (1) BauGB am 23.03.2012 beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am 16.03.2012.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 13.08.2012 bis zum 27.08.2012 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 15.08.2012 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom .... und gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom .... zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom 02.01.2013 bis 04.02.2013 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Der Entwurf lag gemäß § 4 a (3) BauGB erneut in der Zeit vom 16.09.2013 bis 01.10.2013 öffentlich aus. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben über die Art der vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden jeweils gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am 21.12.2012 bzw. gem § 4a (3) BauGB am 06.09.2013 ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden hat den Bebauungsplan Nr. 22, Gemarkungen Calen und Meimbressen, 'Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Kassel - Calden' am .... als Satzung **beschlossen**.

Calden, den ....

....
Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtskraft maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Calden, den ....

....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am ....gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.

Calden, den ....

....
Bürgermeister

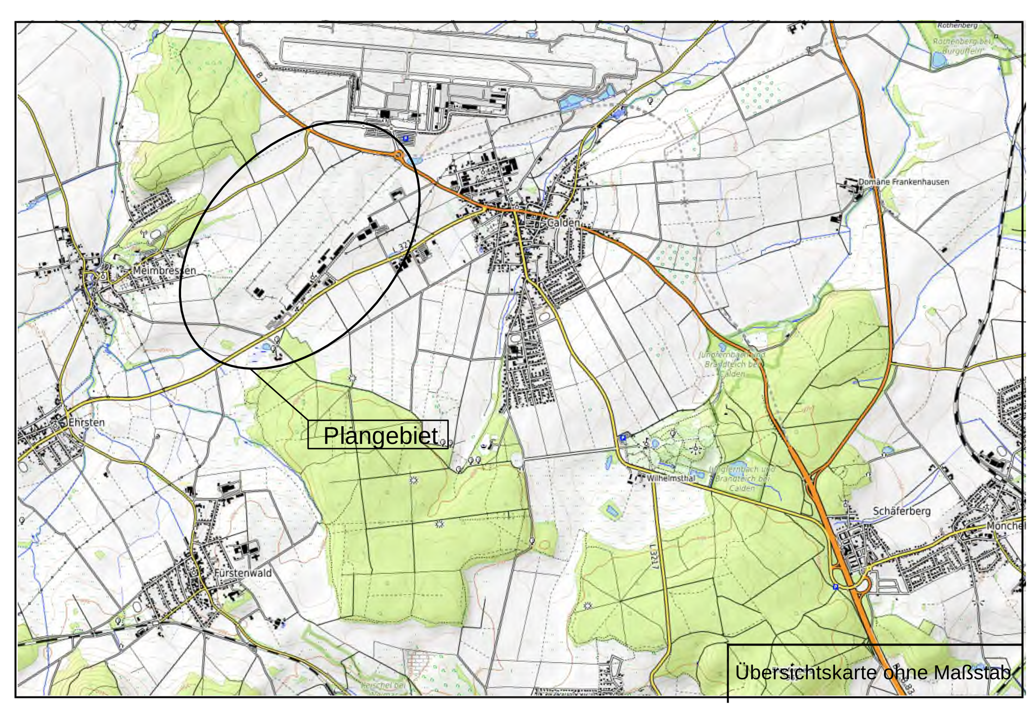
Planverfasser im Auftrag des Gemeindevorstandes der Gemeinde Calden

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21• 37218 Witzenhausen• Tel.: 05542/920310
Fax: 05542/920309• Email: info@planung-henke.de

Gemeinde Calden
Landkreis Kassel

Bebauungsplan Nr. 22 "Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Kassel - Calden"
Gemarkung Calden

Entwurf
Blatt 2 - Festsetzungen und Verfahrensvermerke

Maßstab 1 : 2.000 | Stand 11/2021