

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet mit Nummerierung	
Bauweise	Vollgeschosse
Grundflächenzahl - GRZ (Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6)	Geschossflächenzahl - GFZ
Max. Gebäudehöhe (bei Pkw- u. Personenaufstellplätzen)	

Nutzungsschablone

WA1	
o	II
0,4 (0,6)	0,8
10 m (9 m)	

WA2	
o	III
0,4 (0,6)	1,2
13 m (12 m)	

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

2.1.1 Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.1.2 Mobilfunkanlagen werden gem. § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 91 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

3.1.1 Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung < 12° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 6 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Terrasse dienen sowie notwendige Flächen für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen, sofern dies technisch erforderlich ist.

3.1.2 Die Dächer von Doppelhäusern müssen untereinander die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

3.1.3 Zulässig sind Staffelgeschosse mit einem allseitigen Rücksprung vom mind. 1,00 m.

3.2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

3.2.1 Mind. 40 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau sowie begrünte Oberflächen der Tiefgaragen.

3.2.2 Vorgärten (Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche 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.

3.2.3 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je zu pflanzenden Baum auch 3 Laub- oder Obststräucher (Pflanzgröße mind. 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene und für Stellplätze nachzuweisende Laub- / Obstbäume sind anzurechnen.

3.2.4 Nicht durch Gebäude überbaute Oberflächen von Tiefgaragen sind mit einer mind. 30 cm dicken Erdschicht zu bedecken, zu begrünen und nachhaltig zu bepflanzen.

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulassungsfähigen Ausnahmen Nr. 2, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3, Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4, Gartenbaubetriebe und Nr. 5, Tankstellen ausgeschlossen.

GRZ 0,4 Maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
Die zulässige GRZ von 0,4 darf für die Herstellung von Stellplätzen einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen und Nebenanlagen sowie durch bauliche Anlagen durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.
Bei der Ermittlung der maximalen Grundflächen sind die Grundflächen von unterirdischen Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers nicht mitzurechnen.

GFZ Maximale Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 BauNVO)
Die maximale Geschossflächenzahl wird im WA1 auf 0,8 und im WA2 auf 1,2 festgesetzt.

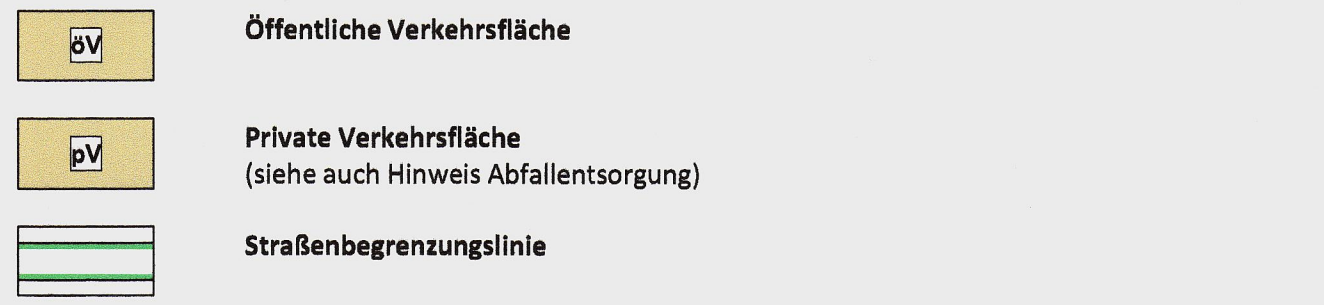
z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
Im WA1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig; im WA2 sind max. drei Vollgeschosse zulässig.

GH Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe wird im WA1 auf 10 m und im WA2 auf 13 m festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind Gebäude mit Pultdächern bzw. Gebäude mit flächennegativen Dächern (Neigung < 10°); für diese wird die maximale Gebäudehöhe im WA1 auf 9 m und im WA2 auf 12 m festgesetzt.
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten sowie für Anlagen zur regenerativen Energienutzung um bis zu 1,0 m zulässig.
Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn das einzelne Gebäude nicht mit vertretbarem Aufwand durch andere Ausführungen innerhalb der Höhengrenze möglich ist.
Bezugspunkt: Die zulässige Gebäudehöhe wird in der Mitte der seitlichen Außenwand des jeweiligen Gebäudes von der anschließenden gewachsenen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche gemessen. Bei gestaffelten und terrassierten Bauten wird die Gebäudehöhe für jedes Gebäudeteil einzeln gemessen.
Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem höchsten Punkt des Daches und dem Niveau der natürlich anstehenden Geländeoberfläche.

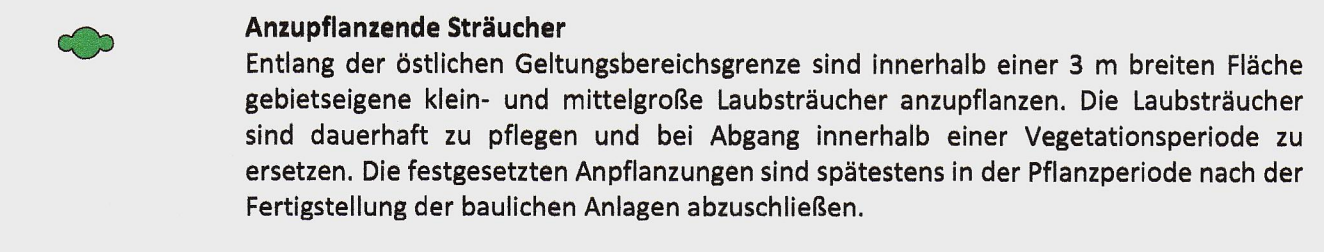
1.2 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO werden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Zufahrten zu Tiefgaragen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen.

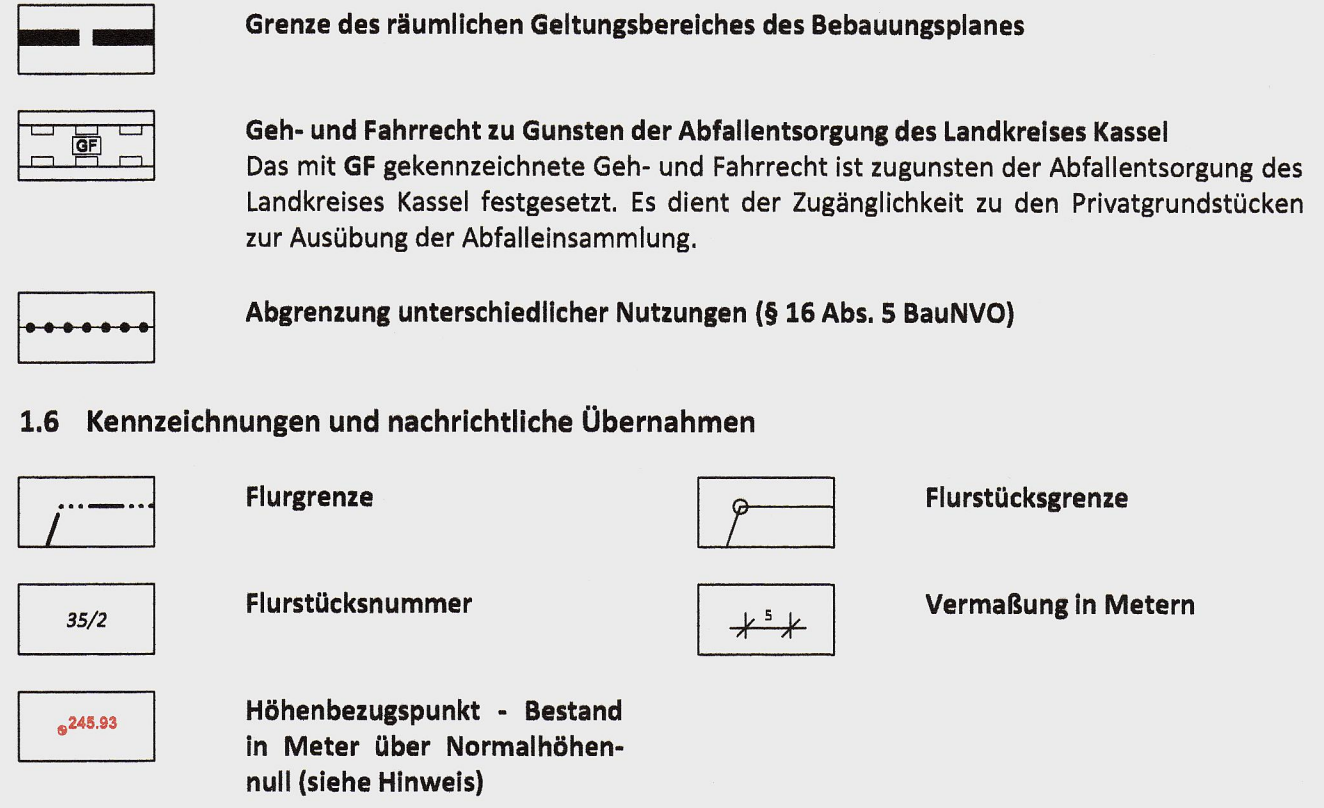
1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



1.5 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 sowie Abs. 7 BauGB)



Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

4. HINWEISE

Abfallentsorgung
Als Vorgabe des Eigenbetriebs Abfallentsorgung des Landkreises Kassel ist die Informationsbrochüre „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen“ zwingend zu beachten.

Altlasten
Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2, Hubertusweg 19, 36251 Bad Hersfeld, unverzüglich zu informieren.

Artenschutz
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Es ist verboten, Bäume, welche außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) wird daher empfohlen, die Rodung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
Darüber hinaus sind grundsätzlich alle Gehölze ganzjährig vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bodenschutz
Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Brand- und Katastrophenschutz
Bei der Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind in allen Bereichen, insbesondere verkehrsberuhigte Wohnstraßen und Wendeplätze, mind. die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ anzuwenden.
Mit Stellungnahme vom 11.05.2020 teilte der FB 38 Brand- u. Katastrophenschutz beim Landkreis Kassel, Wilhelmshöher Allee 19-21, 34117 Kassel mit, dass eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschrift) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen ist. Sofern die Gefahr der Brandausbreitung für das WA 1 + 2 bei der überwiegenden Bauart als klein/mittel eingestuft werden kann, ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (1.600 l/min) und bei großer Gefahr ein Bedarf von 192 m³/h (3.200 l/min) vorzuhalten. Der Löschwasserbedarf muss im Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen (Löschbereich), in unmittelbarer Nähe zum Objekt (unter 75 m) sollten für Erstmaßnahmen der Feuerwehr, z. B. für das Retten von Menschenleben, mindestens 48 m³/h (800 l/min) vorhanden sein. Die Abstände von Löschwasserentnahmestellen (Hydranten, Löschwasserbehälter etc.) sollten unter 150 m angeordnet sein.

Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)
Die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

Erdwärmesonden
Die Installation einer Erdwärmesonde ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem FD Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel, Wilhelmshöher Allee 19-21, 34117 Kassel vorzulegen.

Grundwasserschutz
Die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sind einzuhalten. Insbesondere wird auf § 28 Grundwasserentnahme und -neubildung, Abs. 4 HWG hingewiesen:
„Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Insbesondere sind Feuchtgebiete und bedeutsame Einsickerungsbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit diese erfordern.“
sowie § 28 Abs. 5 HWG: „Bei erforderlichen Grundwasserabsenkungen ist das entnommene Wasser vor Verunreinigungen zu schützen und, soweit zumutbar und wasserwirtschaftlich geboten, dem Grundwasserleiter wieder zuzuführen.“

Heizöllagerung
Heizöllageranlagen sind gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV) dem FD Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel, Wilhelmshöher Allee 19-21, 34117 Kassel, sechs Wochen im Voraus anzuzeigen.

Höhenbezugspunkt (Geländehöhe)
Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 243,78 m ü.NHN und 248,72 m ü.NHN.

Kampfmittelräumdienst
Mit Stellungnahme vom 23.01.2020 teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt, mit, dass für das Plangebiet aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Niederschlagswasser
Bei der Behandlung von Niederschlagswasser und zur Bemessung von Rückhaltungen wird auf das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 bzw. ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 117 sowie bezüglich einer Versicherung auf das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.
Für die Versickerung bzw. Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 58 und 9 WHG erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist bei der Wasserbehörde beim Landkreis Kassel, Fachdienst (FD) Wasser- u. Bodenschutz zu stellen. Planung und Umfang der vorzulegenden Antragsunterlagen sind vorher mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Regenwasser
Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“. Eine frühzeitige Abstimmung sollte mit dem Fachdienst (FD) Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel, Wilhelmshöher Allee 19-21, 34117 Kassel, erfolgen.
Ein Ableiten von oberirdischen Niederschlagswasser über die Nachbargrundstücke ist unzulässig.

Stellplatzsatzung
Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Calden in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) des Landes Hessen
Die Vorgaben der Garagenverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Katasterbescheinigung
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 14.7.2021 übereinstimmen.
Kassel, den 14.7.2021
buck Vermessung
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).
Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanStG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041).
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 184).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 03. Mai 2018 (GVBl. S. 82).
Hessische Bauordnung (HBO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 b BauGB)

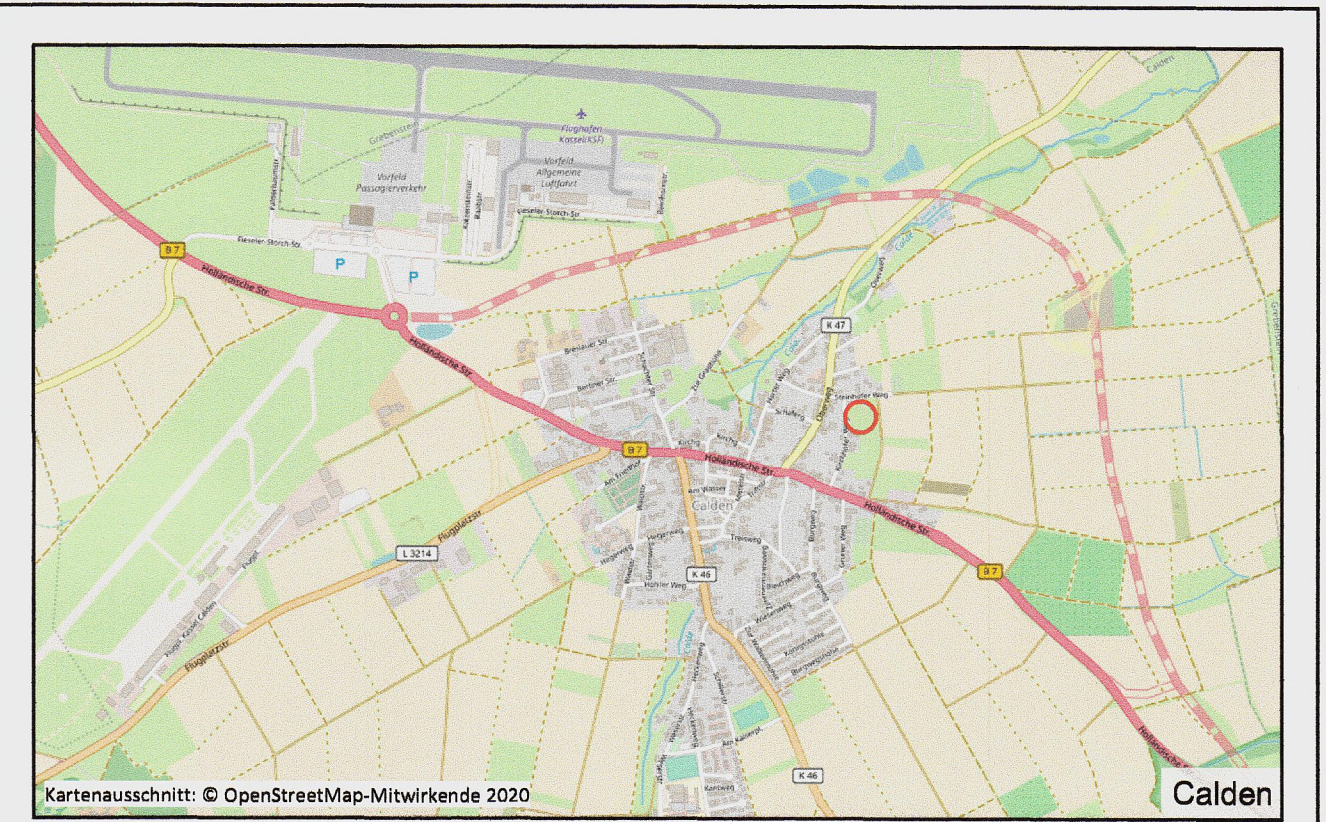
Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.2019.
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Bürgerzeitung "Rund um den Flughafen" Nr. 8 am 21.02.2020.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.04.2020 beteiligt bis einschl. 15.05.2020.
Benachrichtigung der nach § 4 (2) BauGB Beteiligten gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 02.07.2020.
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden am 25.06.2020.
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2020 bis einschl. 21.08.2020 sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 10.06.2021 als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom 03.09.2020 ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am ...2.3. JULI 2021
Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden gem. § 10 Abs. 1 BauGB am ...10. JUNI 2021

Calden, den 14. Juni 2021
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Calden
Maik Mackewitz (Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Calden, den 18. JULI 2021
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Calden
Maik Mackewitz (Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Gemeinde Calden am ...2.3. JULI 2021
Der durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Calden am 10.06.2021 als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom 03.09.2020 ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am ...2.3. JULI 2021

Calden, den 26. JULI 2021
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Calden
Maik Mackewitz (Bürgermeister)



Gemeinde Calden

BEBAUUNGSPLAN NR. 27

"Kirchhöhe"

Stand: 03.09.2020 Maßstab: 1:1.000

PLANUNGSBÜRO PWF

Fahrmeler • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkelestraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de