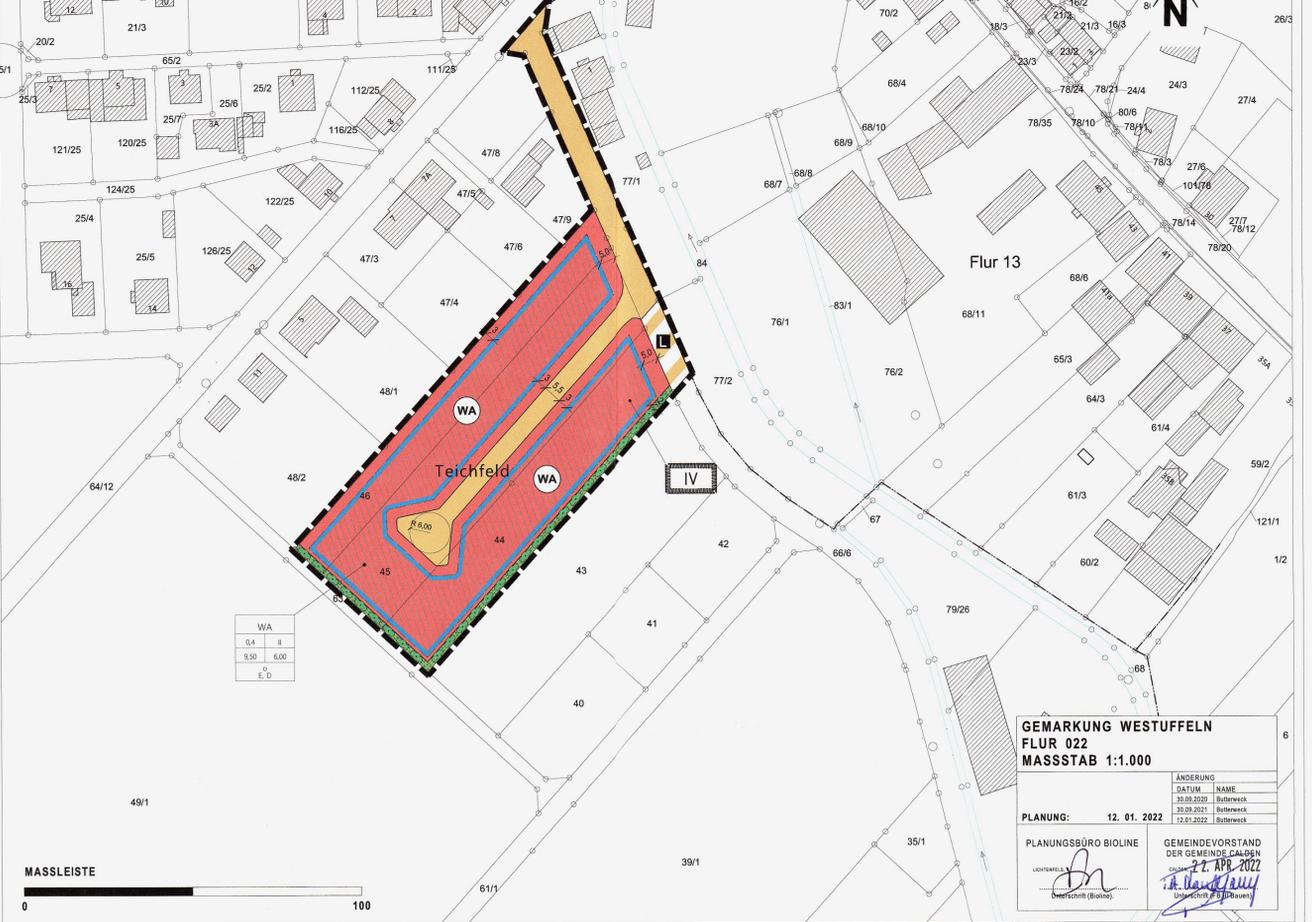


TEIL B PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

- 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH** [§ 9 Abs. 8 BauGB]
- (1-1) Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 17.267,7 Quadratmeter.
- (1-2) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** [§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO]
- 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO]
- (2-1) Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet [WA]" festgesetzt.
- (2-2) Allgemeines Wohngebiet [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO]
- (2-3) Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO]
- (3-1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.
- (3-1-1) Die Traufhöhe (TH) der Hauptgebäude darf maximal 6,00 Meter betragen. Die Traufhöhe wird als Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche (Höhe OK Fertigfußboden) an der Talseite des Gebäudes bis Oberkante Dachhaut des Firstes.
- (3-1-2) Die Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude darf maximal 9,50 Meter betragen. Die Firsthöhe wird als Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche (Höhe OK Fertigfußboden) an der Talseite des Gebäudes bis Oberkante Dachhaut bestimmt.
- (3-1-3) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bzw. des Garagenfußbodens wird durch die Gemeindeverwaltung festgelegt.
-
- (3-2) Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- (3-3) Eine Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt das Maß der baulichen Nutzung.

TEIL B PLANZEICHNUNG



AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** [§ 2 BauGB]: 12. 12. 2019
Öffentlich bekannt gemacht: 10. 07. 2020
- BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** [§ 3 (2) BauGB]: 10. 07. 2020
Öffentlich bekannt gemacht: 10. 07. 2020
Einsichtnahemöglichkeit: vom 20. 07. 2020 bis einschl. 21. 08. 2020
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** [§ 4 (2) BauGB]: 15. 07. 2020
Mit Schreiben vom: 15. 07. 2020
- ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** [§ 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB]: 20. 11. 2020
Öffentlich bekannt gemacht: 20. 11. 2020
Einsichtnahemöglichkeit: vom 30. 11. 2020 bis einschl. 23. 12. 2020
- ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** [§ 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB]: 20. 11. 2020
Mit Schreiben vom: 20. 11. 2020
- ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** [§ 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB]: 26. 11. 2021
Öffentlich bekannt gemacht: 26. 11. 2021
Einsichtnahemöglichkeit: vom 06. 12. 2021 bis einschl. 10. 01. 2022
- ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** [§ 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB]: 26. 11. 2021
Mit Schreiben vom: 26. 11. 2021
- PRÜFUNG DER ANREGUNGEN**: Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03. 03. 2022 geprüft.
- SATZUNGSBESCHLUSS**: Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03. 03. 2022 den Bebauungsplan Nr. 6 "Teichfeld", Ortsteil Westuffeln gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Calden, den 25. APR. 2022
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Maik Mackewitz, Bürgermeister

INKRAFTSETZUNG
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am **29. APR. 2022** ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 6 "Teichfeld" wirksam geworden.

Hinweis zur Bekanntmachung
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 S. 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 Flächenutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsverganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Calden unter Darlegung des die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler gemäß § 214 Abs. 3 BauGB beachtlich sind.

Calden, den 02. MAI 2022
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Maik Mackewitz, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten wurden.

Calden, den 25. APR. 2022
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Maik Mackewitz, Bürgermeister

4. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

- (4-1) Es sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (o) zulässig.
- (4-2) Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- (4-3) Baugrenze [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
 überbaubare Grundstücksfläche

5 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

- (5-1) Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
- (5-2) öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (5-3) Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
- (5-4) öffentliche Verkehrsfläche hier: landwirtschaftlicher Weg/Wirtschaftsweg

6 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLEITUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

- (6-1) Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen. Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

7 LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]

- (7-1) Mit Erdöl oder Kohlen betriebene Wärmeerzeugungsanlagen sowie anzeigepflichtige Heizöllagerungen sind für den gesamten räumlichen Geltungsbereich nicht zulässig.

8 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

- (8-1) "Im Allgemeinen Wohngebiet sind aufgrund der Lärmimmissionen, insbesondere hervorgerufen durch den motorisierten Verkehr, in Räumen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Fenster von Wohn- und Schlafräumen müssen an den zur Straße ausgerichteten Wänden mindestens der Schallschutzklasse 2 (bewertetes Schalldämm-Maß = R_w = 30 - 34 dB(A)) entsprechen.

9 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDERSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]

- (9-1) Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere, insbesondere von Vögeln, ist es nicht zulässig, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurztriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- (9-2) Für die private Außenbeleuchtung sind „insektenschonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden. Es sind Leuchtmittel mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht - 2.700 bis 3.000 Kelvin) oder gelbes bzw. bernsteinfarbiges Licht (ca. 1.800 Kelvin) zu verwenden. Beleuchtungseinrichtungen sind so zu installieren, dass der Fernwirkungseffekt möglichst gering bleibt.
- (9-3) Flächenbefestigungen, insbesondere von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und Lagerflächen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Natur- oder Betonsteinpflaster, wassergebundene Decken etc.) herzustellen, wo dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht gefordert oder erlaubt ist. Flächenbefestigungen mit Asphalt und Beton sind unzulässig. Von den vorstehenden Regelungen sind öffentliche Verkehrsflächen grundsätzlich ausgenommen.

10 SONSTIGE PLANZEICHEN

- (10-1) Flurstücksgrenze [10-1] Flurstücksbezeichnung
- (10-2) Flurbegrenzung [10-2] Gebäude; inkl. Hausnummer
- (10-3) Bemaßung
- (10-4) Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb der qualitativen Schutzzone IV und innerhalb der quantitativen Schutzzone D des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Bohrung Westuffeln 1“ der Johanner Quelle H. und E. Kropf, Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft Kassel.
- (10-5) Nutzungsschablone
- | Art der baulichen Nutzung | |
|---|--------------------------|
| Grundflächenzahl | Anzahl der Vollgeschosse |
| Firsthöhe | Traufhöhe |
| Bauweise
[o = offen; E = Einzelhaus, D = Doppelhaus] | |

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO]

11 ÄußERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO]

- (11-1) Die Dachform und Dachneigung von Doppelhäusern ist aufeinander abzustimmen.
- (11-2) Die Verwendung von reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig. Die Anlagen sind so auszurichten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Bundesstraße B7 nicht beeinträchtigt wird.

12 GESTALTUNG UND BEGRÜNNUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO]

- (12-1) Flach- und Pultdächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung < 15° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von sechs Zentimeter 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.
- (12-2) In dem Baugebiet sind mindestens 40 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 Meter sein.
- (12-3) Vorgärten (= Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsanlage und straßenseitiger Fassade) sind - mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

TEIL C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE [§ 9 Abs. 6 BauGB]

- (12-4) Je angefangene 300 Quadratmeter Grundstücksfläche ist zusätzlich mindestens ein weiterer standortgerechter Laub- oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- (12-5) Die Anlage befestigter Flächen in Form von Steinbeeten und Steingärten ist unzulässig.
- (12-6) In der Gestaltung und Nutzung der Freiflächen ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen.
- (12-7) Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze, Stauden und Kräuter zulässig. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Folgende Arten werden vorgeschlagen:
- | | | |
|---|---|---|
| BAÜME
Spitz-Ahorn - Acer glaberrimum
Birke - Betula pendula | Hainbuche - Carpinus betulus
Buche - Fagus sylvatica | Traubeneiche - Quercus petraea
Stieleiche - Quercus robur |
| STRÄUCHER HECKEN
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Feldahorn - Acer campestre
Hasel - Corylus avellana
Weißdorn - Crataegus monogyna | Ginster - Cytisus scoparius
Roter Hosenknirscher - Lonicera xylosteum
Vogelbeere - Prunus avium
Pflaumbüchchen - Eucyonimus europaea | Faulbaum - Frangula alnus
Roter Hülendler - Sambucus racemosa
Eberesche - Sorbus aucuparia
Hundsrose - Rosa canina |

ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE

Werden bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und das Regierungspräsidium Kassel zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

DENKMALSCHUTZ

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, hessenArchäologie, 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).

KAMPFMITTEL

Werden bei Bodeneingriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

LÄRM- UND IMMISSIONSSCHUTZ

Auf die geltenden Bestimmungen zum Lärm- und Immissionsschutz wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben hingewiesen.

GRUNDWASSERSCHUTZ

Auf die geltenden Bestimmungen zum Grundwasserschutz und die rechtswirksamen Schutzgebietsverordnungen der Trinkwasserschutzgebiete wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben hingewiesen.

VERWERTUNG VON BODENAUSHUB

Bei der Verwertung des im Rahmen der Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der "Handlungsempfehlung zur richtigen Beurteilung von Aufschütten und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

STRAßENBAUSTRÄGER

Aufgrund eventueller Emissionen der Bundesstraße B 7 können weder gegen den Straßenbausträger noch gegen die Gemeinde Calden als Trägerin der Planungshoheit Ansprüche geltend gemacht werden. Kosten oder anteilige Kosten für Schutzmaßnahmen werden ebenfalls nicht übernommen.

WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Bestimmungen der § 2 WHG und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Lageranlagen sind nach § 62 WHG i. V. m. § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) dem FD Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel anzuzeigen. Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 WHG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem FD Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen. In festgesetzten Schutzgebieten gelten besondere Verbote und Einschränkungen für den Betrieb von Erdwärmesonden, die im Einzelfall mit dem FD Wasser- und Bodenschutz abzuklären sind.

ÜBERSICHTSPLAN o.M.



GEMEINDE CALDEN

Bebauungsplan Nr. 6
"Teichfeld"
Ortsteil Westuffeln
SATZUNGSEXEMPLAR

PLANUNGSBÜRO BIOLINE

Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/9199794

Im Auftrag der
GEMEINDE CALDEN
Holländische Straße 35
34379 Calden

PLANUNG: 12. 01. 2022
Gezeichnet: Steffen Butlerweck
Geprüft: Bernd Wecker