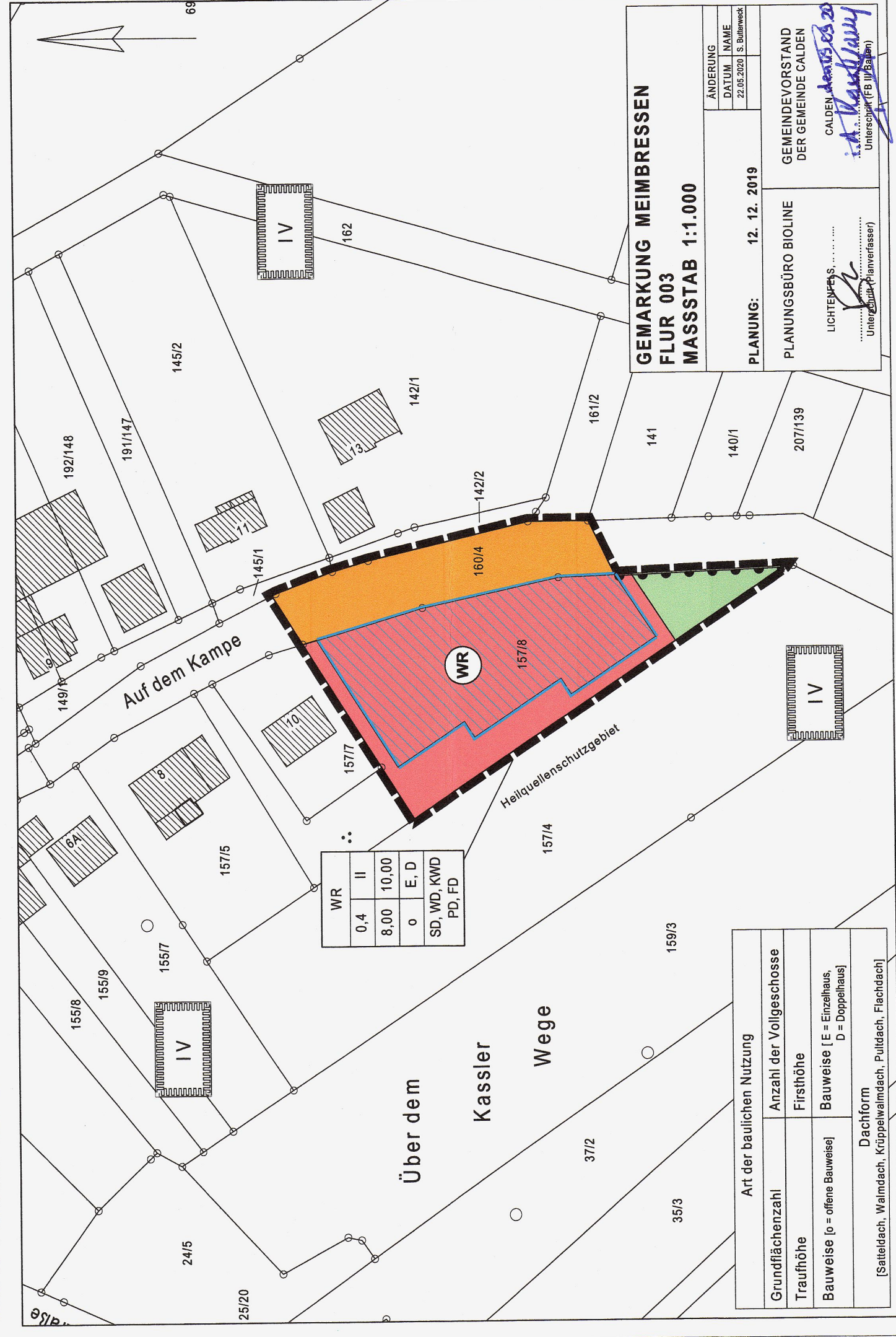
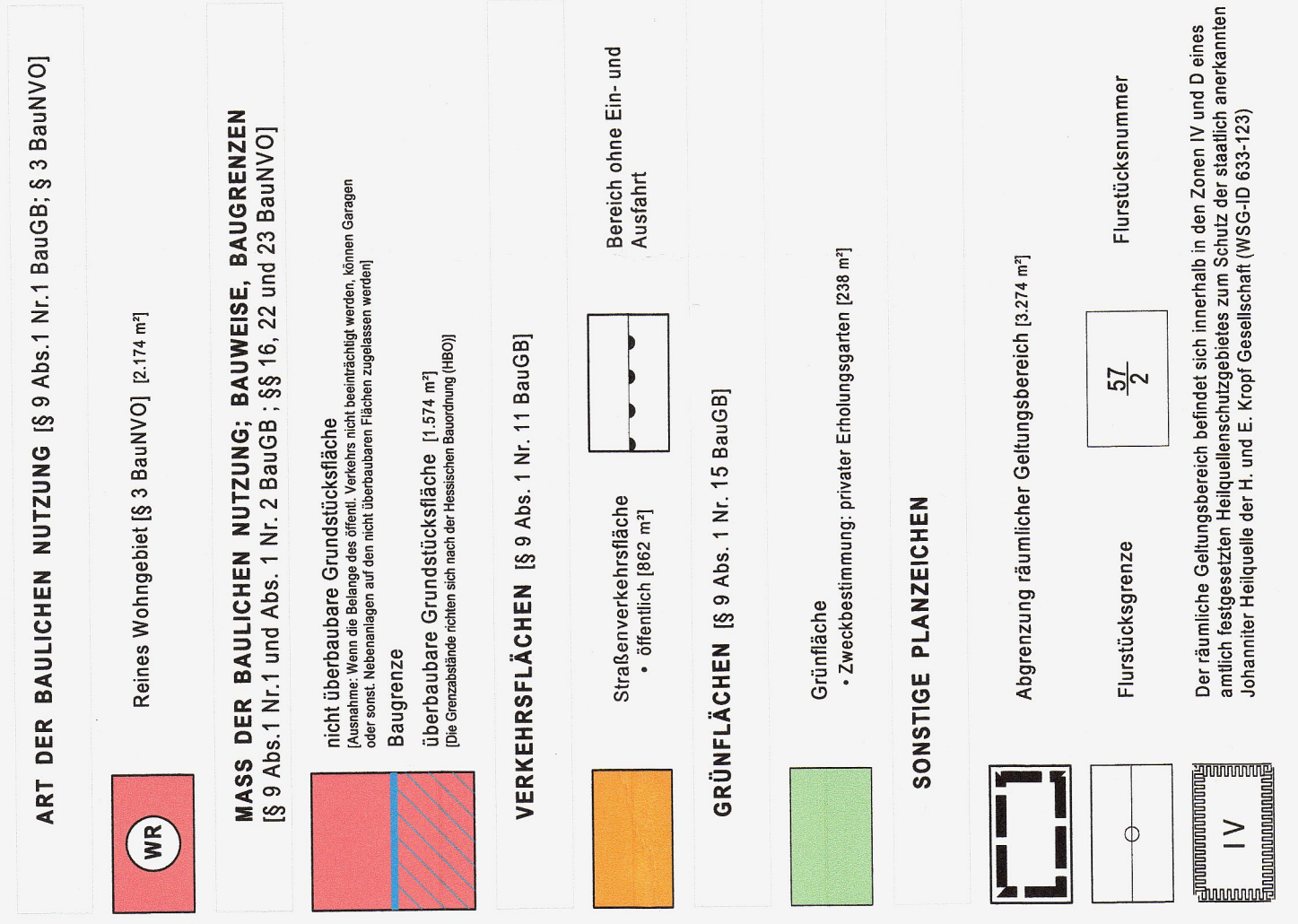


TEIL A PLANZEICHNUNG



TEIL A PLANZEICHNUNG - LEGENDE



AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

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

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 BauGB): Öffentlich bekannt gemacht: 17. 10. 2019 / 17. 01. 2020
- BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 3 Abs. 2 BauGB): Öffentlich bekannt gemacht: 24. 01. 2020
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** (§ 4 Abs. 2 BauGB): Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29. 01. 2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden
- SATZUNGSBESCHLUSS** (§ 10 BauGB): Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03. 09. 2020 die vorgeschlagenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und einen Bauabwägungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt. 03. 09. 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 Planzeichnungen eingehalten wurden. 19. 09. 2020
- INKRAFTSETZUNG:** Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bauabwägungsplan mit Begründung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am 10. 09. 2020 ersichtlich bekannt gegeben worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bauabwägungsplan in Kraft gesetzt. 10. 09. 2020

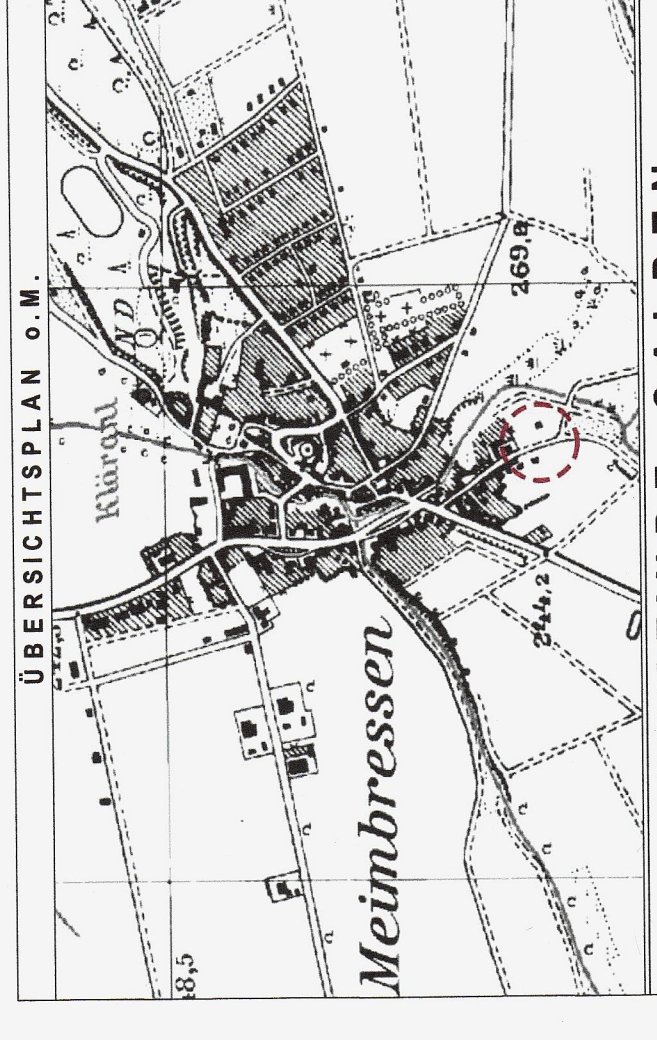
TEIL B TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt circa 3.274 m².

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m BauNVO)
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 3 BauNVO) In dem als "Reines Wohngebiet (WR)" (§ 3 BauNVO) festgesetzten Bereich sind die in § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO wird für das Baugebiet die maximale Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:
 - Die Traufhöhe (TH) der Hauptgebäude wird auf max. 8,00 Meter begrenzt
 - Die Firsthöhe (FH) darf maximal 10,00 Meter betragen.
 - Als untere Bezugshöhe ist die gemittelte Höhe der vorhandenen Kanaldächer in der Straße "Auf dem Kampe" (238,02 Meter ÜNN.) festgesetzt. Der obere Abschluss der Gebäudeaußenwand abzgl. des Stieflageschosses wird bei Flachdächern als Traufhöhe festgesetzt.
 - Die Traufhöhe wird durch den Abstand der unteren Bezugshöhe bis zur Oberkante Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenwand bestimmt. Die Firsthöhe wird durch den Abstand der unteren Bezugshöhe bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes bestimmt.
 - BAUWEISE | ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) In dem reinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (o) zulässig; in dem reinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (o) zulässig.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
 - VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
 - FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen. Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.
 - GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Die Grünfläche mit als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "privater Erholungsgarten" festgesetzt. Innerhalb der privaten Erholungsgärten ist ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt mit einer Grundfläche von höchstens 20 Quadratmeter zulässig. Zusätzlich sind ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 12 Quadratmeter sowie eine Teichanlage von maximal 150 Kubikmeter zulässig.
 - MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Die Bauflächennutzung und Rodung sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 1. März durchzuführen.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - DACHGESTALTUNG** (WD), Krüppelwalm- (KWD), Pult- (PD) und Flachdach (FD) zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude und Nebengebäude mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern wird auf 20 Grad bis 45 Grad, für Pultdächer bis 30 Grad festgesetzt. Für Garagen und Carports sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung ab 5 Grad zulässig. Die höhere Seite bei Pultdächern gilt als First.
 - Flach- und Pultdächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung < 15° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 6 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.
 - GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** In dem allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Flächen wie Stein-, Schotter- oder Kiesbeete sind unzulässig.
 - Vorgärten (= Gartenflächen zwischen der erschießenden Verkehrsanlage und straßenseitiger Fassade) sind - mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.
 - Artenliste (Auswahl)
 - Bäume: Eberesche - Sorbus aucuparia, Haselnuss - Corylus avellana, Hainbuche - Carpinus betulus, Schneeball - Viburnum opulus, Holunder - Ligustrum sycnaite, Vogelkirsche - Prunus avium, Weißdorn - Crataegus monogyna Cr. laevigata, Wismut - Tilia cordata
 - Straucher: Hainrose - Rosa canina, Hundrose - Rosa spinosa, Schwarzerdorn - Prunus spinosa
- NIEDERSCHLAGSWASSER** Der auf befestigten Flächen von Privatgrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlag ist wenigstens zu 20 Prozent in Retentionskörpern, bevorzugt Zisternen, Versickerungsbänken und zur Grundstücksbewässerung zu nutzen. Der/die Bauwirtschafter hat hierüber im Bau-/Entwässerungsantrag einen prüfbareren Nachweis zu führen.

C. HINWEISE UND NACHRRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- ALTFLÄCHEN [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 Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste 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).
- GRUNDWASSERSCHUTZ** Auf die geltenden Bestimmungen zum Grundwasserschutz (insbesondere auf die Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen und des Heilquellenschutzgebietes) wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben verwiesen.
- KAMPFMITTEL** 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-, Immissionsschutz wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben verwiesen.
- WASSERGEFÄHRDENE STOFFE** Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AnlSV) zu errichten, zu betreiben und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Kassel gemäß § 40 AnSV anzuzeigen. Die Installation einer Erdwärmeanlage ist gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig.
- STELLPLATZSATZUNG** Für die Anwendung der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Calden bei der Beurteilung von Bauvorhaben wird besonders hingewiesen.
- STRASSENBAU- UND TRÄGER** Aufgrund eventueller Emissionen der Kreisstraßen K30 und K32 sowie der Landesstraße L 3214 können weiter gegen den Straßenbausträger noch gegen die Gemeinde Calden als Trägerin der Planungsbehörde Ansprüche geltend gemacht werden. Kosten oder anteilige Kosten für Schutzmaßnahmen werden ebenfalls nicht übernommen.
- VERSORGUNGSLEITUNGEN** Es befinden sich Strom- und Gasversorgungsleitungen der EnergieNetz Mitte GmbH in diesem Bereich. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist die EnergieNetz Mitte GmbH anzusprechen um mögliche Leitungserneuerungen abzustimmen und integrieren zu können. Bei der Ausführung von Tiefbauarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, insbesondere höhermäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit der EnergieNetz Mitte abzustimmen.



GEMEINDE CALDEN

Bebauungsplan Nr. 3
"Über dem Kassler Wege"

PLANUNGSBÜRO BIOLINE
Orkestralstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/1919794
E-Mail: s.buterweck@planungsbuero-bioline.de

Makstab: 1:1.000
Bearbeitet: S. Buterweck
Gezeichnet: F. Heinemann
Geprüft: 12.12.2019
Erstellt: 22.05.2020
Stand: