

Planzeichnung



Planzeichen

**Art der baulichen Nutzung**

"Pflege- und Seniorenwohnanlage"

**Maß der baulichen Nutzung**

GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Hmax maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)**

Baugrenze

**Verkehrsräume**

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Rad-Wirtschaftsweg

**Sonstige Planzeichen**

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

**Kartengrundlage:**  
Amit für Bodenmanagement Hofgeismar  
Stand: Mai 2016

10/2 Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenzen  
Gebäude (Bestand)

Textliche Festsetzungen

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
A.	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
1	<b>Bedingte Festsetzung</b> Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist im Plan gekennzeichnet.	§ 9 (2) BauGB i. V. mit § 12 (3a) BauGB
2	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
2.1	Die bauliche Nutzung wird nicht auf Grundlage der BauNVO, sondern auf sonstige Weise festgesetzt.	§ 12 (3a) BauGB
2.2	<b>Pflege- und Seniorenwohnanlage</b> Das Gebiet „Pflege- und Seniorenwohnanlage“ dient ausschließlich der Unterbringung einer Pflege- und Seniorenwohnanlage mit Tagespflege sowie deren räumlich und funktional zugeordneten Nebenanlagen.	
3	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO
3.1	<b>Grundflächenzahl</b> Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einscrieb in den Plan festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Zufahrten, Wege, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.	§ 19 BauNVO
3.2	<b>Geschossflächenzahl</b> Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Einscrieb in den Plan festgesetzt.	§ 20 BauNVO
3.3	<b>Höhe der baulichen Anlagen</b> Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Einscrieb in den Plan als absolute Höhe (in Meter über Normalhöhennull) festgesetzt. Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile ist ausnahmsweise auf maximal 20 % der Dachfläche zulässig, wenn die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 2,50 m nicht überschreitet und die Bauteile mindestens 3 m von der Fassade zurücktreten.	§ 18 BauNVO
3.4	<b>Nebenanlagen</b> Zufahrten, Terrassen, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO
4	<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB
4.1	<b>Grundstücksfreiflächen</b> Mindestens 30 % der Grundstücksfläche ist als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangenen 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.	
4.2	<b>Befestigte Flächen auf Baugrundstücken</b> Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Alternativ können die Flächen auch in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden.	
B.	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 (1) Hessische Bauordnung (HBO)
5	<b>Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen</b> Als Dachform sind nur Flachdächer (max. Neigung 10°) zulässig.	§ 81 (1) Nr. 1 HBO
6	<b>Standplätze für Abfallbehältnisse</b> Standflächen für Abfallbehältnisse sind entweder in die Gebäude zu integrieren, in eigenständigen Abstellräumen anzuordnen, mit Rankpflanzen einzugrünen oder mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen.	§ 81 (1) Nr. 3 HBO

Hinweise

**Bauzeitenregelung**  
Der Abbruch von Gebäuden und die Entfernung von Gehölzen und Gebüsch sind nur im Zeitraum vom 15.10. bis 28./29.02. zulässig.

**Lärmschutz**  
Die Anlieferung und Entsorgung der geplanten Pflege- und Seniorenwohnanlage ist nur im Zeitraum von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.

**Stellplatzsatzung**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Calden in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1874).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2988), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 407).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

Hessisches Gesetz über die öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 250).

Gesetz zum Schutz der Kulturlandeskennzeichen (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 523).

Stellplatzsatzung der Gemeinde Calden in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Verfahrensvermerke

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Pflege- und Seniorenwohnanlage Flugplatzstraße" wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Pflege- und Seniorenwohnanlage Flugplatzstraße" am 17. November 2016 beschlossen.

**Frühzeitige Beteiligung**  
Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB lag der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Pflege- und Seniorenwohnanlage Flugplatzstraße" nach Ankündigung am 25. November 2016 in der Zeit vom 05. bis einschließlich 15. Dezember 2016 im Rathaus der Gemeinde zur Einsicht für jedermann aus. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

**Offenlegungsvermerk**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden hat am 16. März 2017 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Pflege- und Seniorenwohnanlage Flugplatzstraße" öffentlich auszulegen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Pflege- und Seniorenwohnanlage Flugplatzstraße" einschließlich Begründung hat nach Ankündigung am 24. März 2017 in der Zeit vom 03. April bis einschließlich 05. Mai 2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

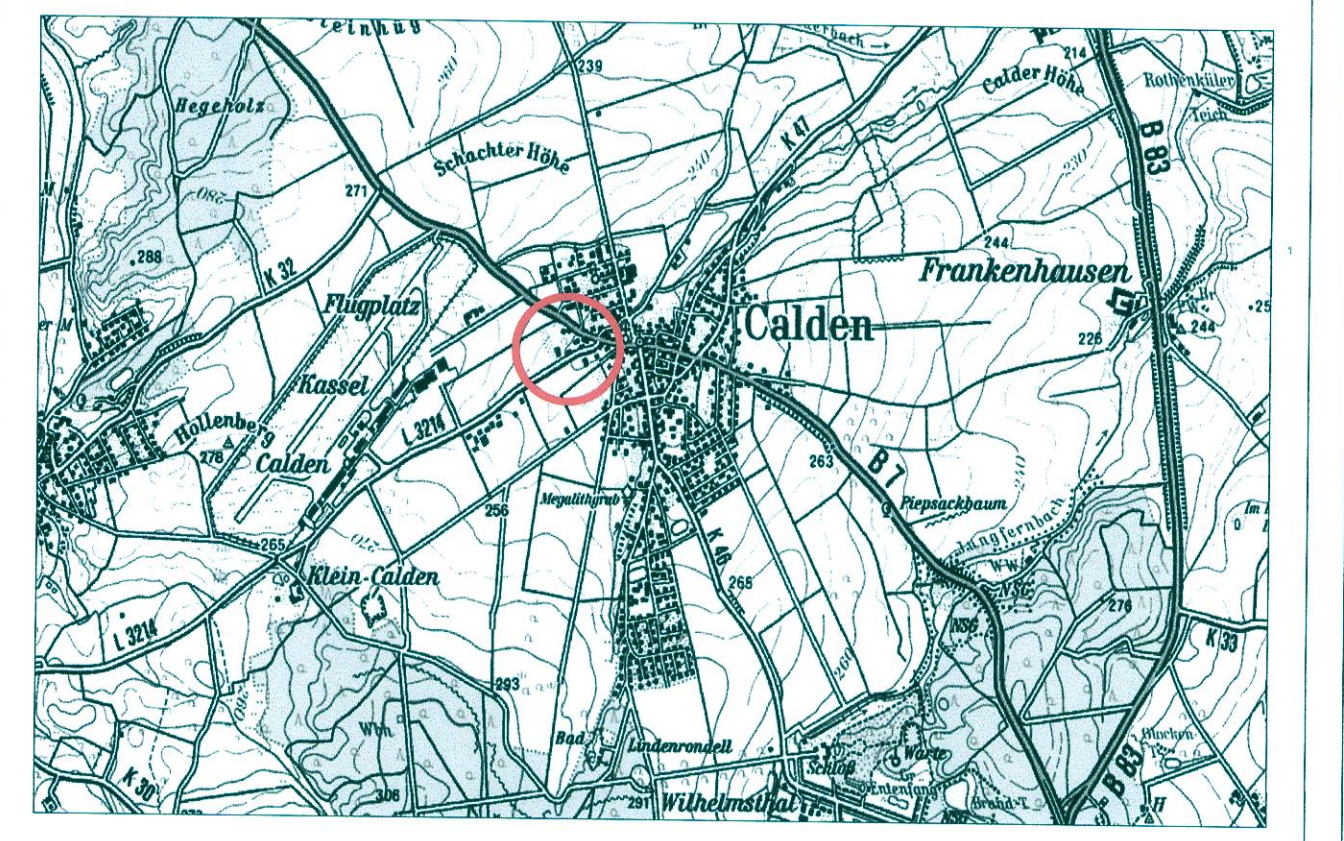
**Satzungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden hat am 19.10.17 über vorgebrachte Anregungen und Bedenken Beschluss gefasst. Gleichzeitig wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Pflege- und Seniorenwohnanlage Flugplatzstraße" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Calden, den 20.10.17  
Der Bürgermeister

Calden, den 20.10.17  
Der Bürgermeister

**Bekanntmachung:**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Pflege- und Seniorenwohnanlage Flugplatzstraße" ist am 27.10.17 ortsüblich bekanntgegeben worden.

Calden, den 28.10.17  
Der Bürgermeister



Gemeinde Calden  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Pflege- und Seniorenwohnanlage  
Flugplatzstraße"

M 1 : 500

Bearbeitungsstand: 19. Oktober 2017

Vorhabenträger:  
W+H IMMOGROUP  
WI-Pflegeobjekte GmbH & Co. KG  
Weinberg 1  
31134 Hildesheim  
www.w-h-immogroup.de

Bearbeitung:  
ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH  
Horsellallee 2 · D-34130 Kassel  
Tel. +49 (0)561 7075-0 · Fax +49 (0)561 7075-23  
E-Mail: info@pmp-ks.de · www.pmp-ks.de