

TEIL A PLANZEICHNUNG - RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH A

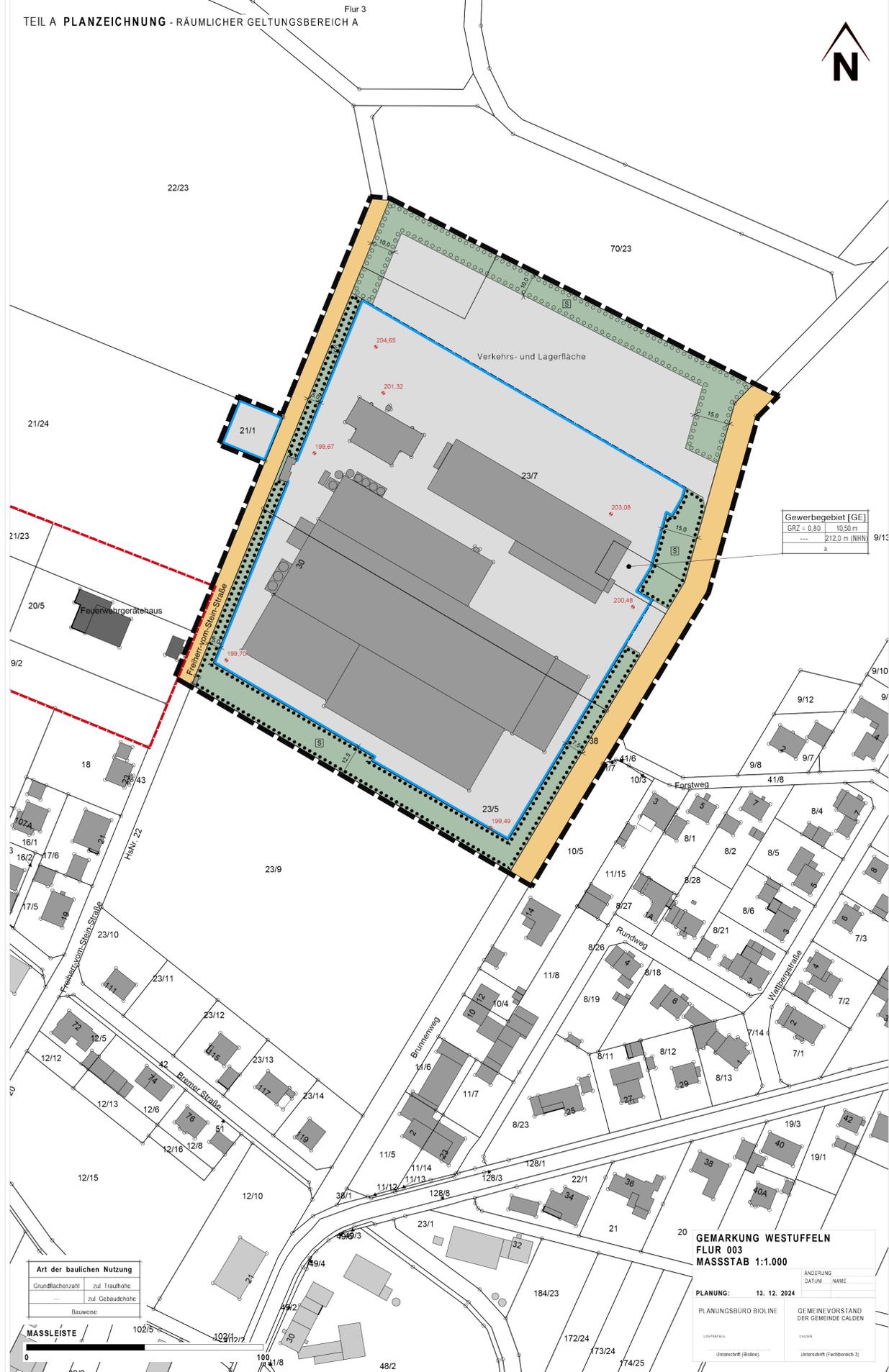
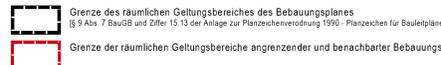


Table with 2 columns: 'Art der baulichen Nutzung' and 'Bauweise'. It lists 'Grundflächenzahl' and 'Zul. Traufhöhe' for different building types.

Administrative information block including 'GEMARKUNG WESTUFFELN FLUR 003 MASSSTAB 1:1.000', 'PLANUNG: 13. 12. 2024', and 'PLANUNGSBÜRO BIOLINE'.

TEIL B PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch die zahlreich dargestellt geltungsbereiche festgesetzt. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 41 995 Quadratmeter.



I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiete

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind in Verbindung mit § 1 Absatz 5 Bauordnungsverordnung nicht zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle oder Ähnliches im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung sind in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Bauordnungsverordnung nicht zulässig.

Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution, Betriebe mit Sexdarbietung (Film- und Videoführung und Schaustellung von Personen gemäß § 33 a Gewerbeordnung) sowie Einzelhandelsbetriebe sind in Verbindung mit § 1 Absatz 9 Bauordnungsverordnung nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 2 Bauordnungsverordnung beträgt 0,80. Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 Bauordnungsverordnung wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 1 Bauordnungsverordnung wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt.

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 2 Bauordnungsverordnung beträgt 0,80.

Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 Bauordnungsverordnung wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

In dem Baugebiet ist eine maximale Gebäudehöhe (GH über NHN) von 212,00 Meter zulässig.

In dem Baugebiet ist eine maximale Traufhöhe von 10,50 Meter zulässig.

Schornsteine sind als technische Betriebsanlage zulässig. Die Höhe der Schornsteine darf die festgelegte Gebäudehöhe und Traufhöhe der baulichen Anlagen um 15,00 Meter überschreiten.

BAUWEISE

Die Bauweise wird gemäß § 22 Absatz 4 Bauordnungsverordnung als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 1 Bauordnungsverordnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bauordnungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen, privat

Zweckbestimmung: Schutzpflanzung

VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die zur Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.

Die gärtnerische Anlage von Flächen mit Schotter, Kies oder sonstigem Steinmaterial sind gemäß § 8 Absatz 1 Hessische Bauordnung unzulässig.

Strauch- und Baumstrukturen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Brutvögel dienen, sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt.

Baumstrukturen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Fledermäuse dienen, sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt.

Strauch- und Baumstrukturen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Haselmause dienen, sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt.

Strauch- und Baumstrukturen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Fledermäuse dienen, sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt.

Strauch- und Baumstrukturen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Haselmause dienen, sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt.

MAßNAHMEN ZUR NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIEN

In den Baugebieten sind die nutzbaren Gebäudedachflächen zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.

Die gärtnerische Anlage von Flächen mit Schotter, Kies oder sonstigem Steinmaterial sind gemäß § 8 Absatz 1 Hessische Bauordnung unzulässig.

Strauch- und Baumstrukturen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Brutvögel dienen, sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt.

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unter Beachtung der Abstände zu Verkehrsflächen oder zu den Außengrenzen des Geltungsbereiches mit einem mindestens 3-reihigen Heckenpflanzungen einzuzünnen.

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Umgrünung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flurstück mit Flurstücksnummer und Flurstücksgrenzen

Gebäude (für Wohnnutzung, Wirtschaft oder Gewerbe) mit Hausnummer

Grenze der Flur

Bemaßung in Meter

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VORSCHRIFTEN ÜBER WERBEANLAGEN

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig, Grelle und fluoreszierende Farben sowie Laserlichtanlagen, Blinklichter und bewegliche Gebäudeflächen sind unzulässig.

Die Gesamthöhe darf 5 Prozent der jeweiligen Fassadenfläche, maximal jedoch 10,0 Quadratmeter nicht überschreiten.

BEGRÜNUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SOWIE DIE NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Begrünung von Grundstücksfreiflächen

Im Gewerbegebiet muss der Durchgrünungsanteil mindestens 15 vom Hundert (v.H.) betragen.

Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze oder Obstbäume zu verwenden.

Die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 16 Grad) sind mit einem mindestens 8 Zentimeter starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen.

BESCHRÄNKUNG VON EINFRIEDRUNGEN

Einfriedrungen sind an allen Grundstücksflächen zulässig. Die maximale Höhe von Einfriedrungen beträgt 2,20 Meter.

III WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das auf den befestigten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll versickert werden.

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

schädlich verunreinigte Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in einen dezentralen Retentionskörper mit Drossel, bevorzugt eine Retentionszisterne (bewirtschaftungsfähige Zisterne mit Brauchwassernutzung) auf den jeweiligen Grundstücken abzuspeichern.

ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE

Werden bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen.

ARTENSCHUTZ

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) sind zu beachten.

1) Baummaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

2) Bestandsgebäude sind vor der Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

3) Gehölzschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

4) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.

5) Rodungen von Hohlbaumen und Abstrassarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren.

BERÜCKSICHTIGUNG DER GRENZABSTÄNDE BEI PFLANZUNGEN

Zu den Grundstücksflächen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Anpflanzungen nach den §§ 38 bis 44 Hessisches Nachbarschaftsgesetz (HNatSchG) zu beachten.

DACHGESTALTUNG

Eine Kombination von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien und einer Dachbegrünung ist insbesondere für Flachdächer und flach geneigten Dächern geeignet.

DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden.

ERNEUERBARE ENERGIEN

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Umgang von Energie in Gebäuden, einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kalte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen.

KAMPFMITTEL

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

VERWERTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

IV AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung (BauVO), der Planzeichenerstellung (PlanZV) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HB0) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung.

4.1 Aufstellungsbeschluss

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

4.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

4.5 Beteiligung der Behörden

4.6 Satzungsbeschluss

4.7 Ausfertigungsvermerk

4.8 Inkraftsetzung

Hinweis zur Bekanntmachung

Gem. § 215 (2) BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 (1) S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 (3) S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 (1) BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Calden unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Das auf den befestigten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll versickert werden, sofern dem weder wasserwirtschaftliche, gesundheitliche oder öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Das auf den befestigten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll versickert werden, sofern dem weder wasserwirtschaftliche, gesundheitliche oder öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

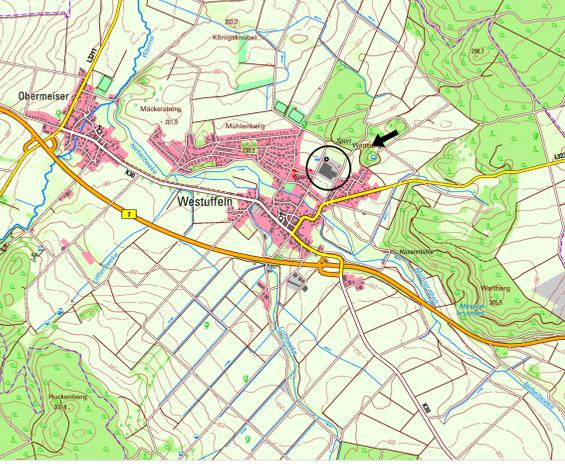
Das auf den befestigten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll versickert werden, sofern dem weder wasserwirtschaftliche, gesundheitliche oder öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Das auf den befestigten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll versickert werden, sofern dem weder wasserwirtschaftliche, gesundheitliche oder öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Das auf den befestigten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll versickert werden, sofern dem weder wasserwirtschaftliche, gesundheitliche oder öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Das auf den befestigten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll versickert werden, sofern dem weder wasserwirtschaftliche, gesundheitliche oder öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

ÜBERSICHTSPLAN o. M.



GEMEINDE CALDEN

Bebauungsplan Nr. 7 „Wilhelmsthaler Mineralbrunnen“ Ortsteil Westuffeln

VORENTWURF

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB, der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander § 2 (2) BauGB

Administrative information block including 'PLANUNGSBÜRO BIOLINE', 'Orkestralstraße 9', '35104 Lichtenfels', '06454/0199793', '13. 12. 2024', 'Steffen Butteweck', 'Bernd Wecker', and 'GEMEINDE CALDEN' logo.