

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

(1) **Gewerbegebiete - GE (§ 8 BauNVO)**

Entsprechend § 1 (5) und (6) BauNVO sind in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen nach § 8 (1) und (2) BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, wobei Lagerhäuser nur in Verbindung mit der Erzeugung und/oder Weiterverarbeitung von Produkten am gleichen Standort zulässig sind.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen
 - Tankstellen,
 - Wohnungen für Aufsicht's- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Es sind nur Wohnungen bis 70 m² zulässig, einzelnstehende Wohnhäuser sind unzulässig.
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
 - Vergnügungsstätten und darüber hinaus
 - Einzelhandelsbetriebe.

Die Gewerbegebiete sind in Bezug auf die Nachtwerte der Schallausbreitung eingeschränkt (s.a. Festsetzung 2.10).

(2) Gewerbegebiete - GE (§ 8 BauNVO)

- (a) In den Gewerbegebieten sind Speditionen und eigenständige Transportunternehmen, die in keinem räumlichen und / oder funktionalen Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen auf dem Betriebsgrundstück stehen, nicht zulässig. Das gilt nicht für die betriebsbedingte Logistikfunktion, wenn sie im Zusammenhang mit einem gewerblich – industriell geprägten Betriebs steht und sich der jeweiligen Betriebsfläche unterordnet.
- (b) Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 8 (2) bzw. § 9 (2) BauNVO ist die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für den Verkauf selbst erzeugter oder weiterverarbeiteter Produkte an letzte Verbraucher zulässig. Die Verkaufsfäche ist nur auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche zulässig und ist auf eine Größe von 10 % der Betriebsgeschoßfläche, jedoch nur bis max. 200 m² pro Betrieb beschränkt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

(1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (0,8), die Geschossigkeit (I/II) und die maximale Firsthöhe - First bzw. Attika - (12,0 m bzw. NN-Höhe gem. Planeinschrieb) der jeweiligen Anlagen festgesetzt:

- maximale Gebäudehöhe in Gewerbegebieten: 12,0 m
- Im Einzugsbereich der vom Luftverkehr betroffenen Flächen gelten die festgesetzten Maximalhöhen gem. Planeinschrieb.
- (2) Bezugsenebene für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die am jeweiligen Geländeanschnitt in der Mitte der hangoberseitigen Fassade des jeweiligen Gebäudes vorhandene anstehende interpolierte Geländeöhe als Bezugshöhe und die höchste Stelle der fertigen Dachkonstruktion - First bzw. Attika - bzw. der fertigen Dachkante. Im Süden wird die maximale Gebäudehöhe durch Planeinschrieb als NN-Höhe festgesetzt. Der Geländeanschnitt ist im Bauantragsverfahren vorzulegen.
- (3) Für untergeordnete technische Bauteile wie z.B. Entlüftungen, Krananlagen etc. darf die festgesetzte max. Firsthöhe - First bzw. Attika - baulicher Anlagen ausnahmsweise unter Beachtung der Maximalhöhen für den Luftverkehr gem. § 18 (2) BauNVO um bis zu 2,0 m jedoch auf max. 10 % der Dachflächen überschritten werden.
- (4) Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie dürfen die festgesetzten max. Firsthöhen - First bzw. Attika - baulicher Anlagen unter Beachtung der Maximalhöhen für den Luftverkehr um bis zu 1,5 m überschreiten.

2.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

(1) Gemäß § 22 (4) BauNVO wird in den Baugebieten eine abweichende Bauweise (b) festgesetzt. Dort ist generell die offene Bauweise mit den Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung zulässig, darüber hinaus wird die zulässige Gebäudelänge nicht auf 50 m begrenzt.

(2) Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und 19 BauNVO)

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind gem. § 19 (4) BauNVO nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen.

2.5 Verkehrsrflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Gliederung der Verkehrsflächen in Straßen, Rad-/Gehwege erfolgt in der Ausführungsplanung.

2.6 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und 21 BauGB)

(1) Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

(2) In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen der Versorgungsleitungen sind Rechte zugunsten der zuständigen Versorgungsträger (z.B. bauliche Abstände, Höhenbeschränkungen für Nutzungen und Bepflanzungen nach den einschlägigen Richtlinien) zu dulden.

2.7 Flächen für die Rückhaltung, Versickerung und Abführung von Oberflächenwasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

(1) In den GE-Gebieten ist das auf den Grundstücks- und Dachflächen anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstückflächen zurückzuhalten und gedrosselt in die vorhandene Kanalisation einzuleiten. Der erlaubte Drosselabfluss ist auf 15 l/(s*ha) versiegelte Fläche zu begrenzen und durch Einsatz zugelassener Regelorgane zu gewährleisten. Entsprechend qualifizierte Niederschlagswasserrückhalteanlagen sind umzusetzen. Diese sind so zu dimensionieren, dass je 1.000 m² versiegelter Fläche 25 m³ Rückhaltevolumen vorgehalten werden können. Die Größe der jeweiligen privaten Regenrückhaltung ist im Bauantragsverfahren/Entwässerungsantrag i.V. mit den versiegelten Flächen nachzuweisen.

(2) Gesammelte Oberflächenwasser von Verkehrsrflächen müssen gem. der fachgesetzlichen Erfordernisse eine entsprechende Reinigung erfahren.

2.8 Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 a und b und § 9 (1a) BauGB)

(1) Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb werden öffentliche (Ö) und private (P) Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung richtet sich nach den folgenden Festsetzungen.

(2) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(a) Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind technische Einrichtungen zur Rückhaltung des Regenwassers zulässig. Die Rückhaltungen werden in begründeten offenen, aber nach unten abgedichteten Becken ausgebaut. Unterirdische Zu- und Ableitungen des Niederschlags- und Abwassersystems sowie technische Einrichtungen zur Vorrreinigung sind zulässig.

(b) Die Flächen sind an den Außengrenzen unter Beachtung der Abstände zu Verkehrsrflächen oder zu den Außengrenzen des Geltungsbereichs mit einer mind. 3-reihigen Heckenanpflanzung einzugrünen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m, die Pflanzqualität der Sträucher 60/100, 2xv. Absterbende Sträucher sind gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

(c) Die Heckenanpflanzungen dürfen für eine maximal 4,0 m Breite Zufahrt für Unterhaltungsfahrzeuge unterbrochen werden. Die Zufahrten auf die Flächen sind zu minimieren und in Schotterrasenbauweise in geeigneter Tragfähigkeit auszubauen und anzusäen.

(d) Die verbleibenden Flächen innerhalb der Anpflanzungen sind mit regionalem Saatgut anzusäen und extensiv, max. 2-Mahdtermine im Jahr ab Mitte Juli, zu unterhalten. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

(3) Private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 a BauGB)

(a) Allee entlang der Haupterschließungsstraße:

Entlang der Haupterschließungsstraßen ist beidseitig eine Baumreihe zu pflanzen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Der Pflanzabstand unter den einzelnen Bäumen beträgt 10 Meter. Im Bereich der Grundstückseinfahrten entfällt diese Auflage. Die Pflanzstreifen dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen und um bis zu 10 m verschoben werden. Je 100 m Straßenlänge sind pro Baugrundstück maximal 2 Zu-/Ausfahrten in Breite von jeweils bis zu 8,0 m zulässig. Die Allee entlang der Erschließungsstraßen ist einheitlich bzw. im abschnittweisen Wechsel verschiedener Arten und Sorten mit Hochstamm 3x verschult, Stammumfang 16-18- cm, mit Ballen, herzustellen. Ersatzstandorte, die aufgrund von Ein-/Ausfahrten nicht besetzt werden können, sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

(b) Durch Planzeichnung wird das Anpflanzen von Bäumen und von Sträuchern festgesetzt. In den mit größer oder gleich 10,0 m Breite festgesetzten Pflanzflächen sind mindestens 5-reihige Anpflanzungen heimisch standortgerechter Gehölze vorzunehmen. Sonstige Flächen sind im vorgegebenen Pflanzabstand flächig zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m, die Pflanzqualität der Sträucher 60/100, 2xv. Absterbende Sträucher sind gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. (c) Mindestens 60 % der nicht überbauten bzw. befestigten privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünanlagen anzulegen. Diese Flächen sollen mindestens 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste enthalten (1 Baum = 10 m², 1 Strauch = 1 m²). Als überbaute Flächen im Sinne der Festsetzung gelten Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrs- und Lagerflächen.

(d) Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die gärtnerisch zu pflegenden Flächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern.

(e) PKW-Stellplätze sind einzugrünen und durch Pflanzstreifen mit Einzelbäumen gemäß Artenliste nach mindestens jedem 6. Stellplatz zu gliedern.

(f) Die in der Planzeichnung festgesetzten NN-Höhen innerhalb des Hubschrauber-An- und Abflugkorridors (279, 284, 289 m üNN) dürfen auch von den innerhalb dieses Korridors anzupflanzenden Bäumen nicht überschritten werden. Innerhalb dieses Korridors ist das bei der Pflanzenauswahl entsprechend zu beachten.

Eingriffe-/Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB)

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Flächen und Maßnahmen ausgeglichen, die vertraglich gem. § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Calden und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgesichert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich und die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden den Eingriffen im Geltungsbereich insgesamt zugeordnet. Verteilungsmaßstab für die Maßnahmen auf den Privatgrundstücken ist dabei die zulässige Grundfläche (GRZ). Die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen wird dabei auf alle Baugrundstücke gleichmäßig verteilt.

Gehölzliste und Hinweise für die Begründung des Plangebietes

Es sind einheimische, autochthone Arten der Pflanzliste zu verwenden. Die Artenzusammenstellung ist nach den jeweiligen Standortbedingungen (trocken/feucht bzw. süd-/nordexponiert) zu variieren.

Die Pflanzqualität hat folgende Mindestanforderungen zu erfüllen, soweit keine andersartigen Angaben gemacht sind:

Laubbäume (als Einzelbaum): Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang 10-12 cm,

Laubbäume (als Heister): 1 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm

Strauchgehölze: 2 x verschult, Höhe 60-100 cm

Sträucher sind im Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen, pro Baum sind 10 m² im Umfeld frei zu halten.

Fortsetzung

Bäume I. Ordnung

Spitzahorn Acer platanoides

Stieleiche Quercus robur

Winter-Linde Tilia cordata

Sommerlinde Tilia platyphyllos

Kleinbäume/Sträucher

Eberesche Sorbus aucuparia

Mehlbeere Sorbus aria

Hainbuche Cornus betulus

Weißdorn Crataegus monogyna

Sträucher

Holunder Sambucus nigra

Schlehe Prunus spinosa

Hundsrose Rosa canina

Salweide Salix caprea

Gewöhnl. Heckenkirsche Lonicera xylosteum

Gehölze für bodenfeuchte Bereiche

Schwarzerle Alnus glutinosa

Kortweide Salix viminalis

Siberweide Salix alba

Ornweide Salix aurita

Salweide Salix caprea

Grauweide Salix cinerea

Bergahorn Acer pseudoplatanus

Traubeneiche Quercus petraea

Birke Betula pendula

Zweiggriffliger Weißdorn Crataegus laevigata

Prunus avium

Acer campestre

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Euonymus europaeus

Liguster Ligustrum vulgare

Viburnum opulus

Salix nigricans

Salix triandra

Viburnum opulus

Cornus sanguinea

Euonymus europaeus

2.9 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23 a BauGB)

Nutzung von Solarenergie

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind bei der Errichtung von gewerblichen Gebäuden mindestens auf die Hälfte der Dachflächen (50 %) Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu installieren, soweit dies wirtschaftlich zumutbar ist.

2.10 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 (4) Nr. 2 und § 11 (2) BauNVO)

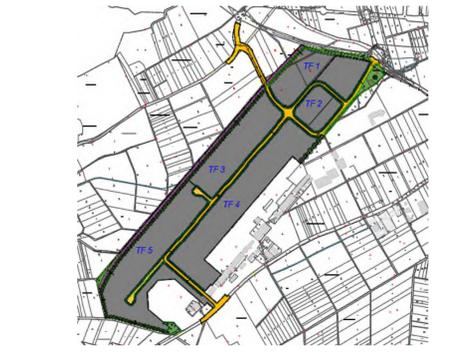
(1) Flächenbezogene Schalleistungspegel

Zum Schutz der Wohnbebauung in der Ortslage von Meimbressen und Calden sowie der Wohnungnuz im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich (Kleincalden 205, Holländische Straße 75) werden die Gewerbe- und Industrieflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 22 „Gewerbepark Kassel-Calden“ auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission in der Nachtzeit gegliedert. Die Gliederung findet im Verhältnis zu den benachbarten GE-Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23 „Gründungszone Flugplatzstraße“ von 2016 statt. Für den Tageszeitraum ist keine Kontingenterung erforderlich. Für die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) werden die folgenden Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691 festgesetzt.

Zulässige Emissionskontingente L_{EX} in dB(A) pro m²

Teilfläche	Gebietsausweisung	Emissionskontigent L _{EX} nachts (22-6 Uhr)
TF 1	GE	47 dB (A)/m²
TF 2	GE	49 dB (A)/m²
TF 3	GI	51 dB (A)/m²
TF 4	GI	46 dB (A)/m²
TF 5	GI	41 dB (A)/m²

Lage der Teilflächen



Zu den o. a. Emissionskontingenten LEK,nachts können bereichsbezogen die folgenden Zusatzkontingente LEK,zus arithmetisch aufaddiert werden:

Im Bereich der Wohnbebauung im Dorfgebiet von Meimbressen zwischen Stangenweg und Schäferbreite (Geltungsbereich des B-Plans Nr. II, Flur 3, der Gemeinde Meimbressen von 1965):

LEK.zus 10 dB(A)/m²

Im Bereich der Wohnbebauung der westlichen Ortsrandlage von Calden nördlich der Straße „Am Friedhof“ (Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 25 „Wohngebäude und Dentalpraxis Flugplatzstraße“ von 2017 und VBB Pflege und Seniorenwohnanlage Flugplatzstraße von 2017):

LEK.zus 2 dB(A)/m²

Im Bereich der Wohnbebauung der westlichen Ortsrandlage von Calden südlich der Straße „Am Friedhof“ (Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 16a „Hotler Weg“ von 2000 und VBB Integrative Wohnanlage Hegergweg von 2006):

LEK.zus 4 dB(A)/m²

Im Bereich der Wohnbebauung des Aussiedlerhofes Kleincalden 205 südlich des Plangebietes:

LEK.zus 5 dB(A)/m²

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung im Bereich südlich des Stangenweges in Meim-bressen, sofern hier zum Zeitpunkt der Umsetzung des jeweiligen Vorhabens, bereits fest-steht, dass die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen wird: LEK,zus 5 dB(A)/m²

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j LEK_i + LEK_z zu ersetzen ist. (DIN 45691 -Geräuschkontingenterung- vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Bei der Berechnung ist jeweils die gesamte gewerblich nutzbare Grundstücksfläche (grau gekennzeichnet) zu berücksichtigen.

Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_{rd} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um min-destens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und / oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag). Die Emissionskontingente sind ausschließlich in Richtung der Wohnbebauung an den Ortsrandlagen von Meimbressen und Calden sowie den landwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich anzulegen. Insofern sich im Bereich der benachbarten GI und GE-Flächen eine Schutzbedürftigkeit vor Gewerbelärm ergibt, sind hier die gewerblichen Lärmimmissionen im Einzelfall zu betrachten.

(2) Außenbeleuchtung

(a) Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenchonende Natriumdampf-Nieder-Drucklampen oder LED-Lampen zu verwenden.

(b) Die Leuchten sind so zu montieren und abzuschirmen, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann.

(c) Die Höhe der Lichtstände wird auf eine Höhe von max. 7,50 m, gemessen von der zugeordneten Erschließungsstraße bzw. der OK Fußboden Erdgeschoss begrenzt.

(d) Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

(3) Verwendung von Brennstoffen und Heizungsarten

Die Verwendung von flüssigen Brennstoffen wie Heizöl und von festen Brennstoffen wie Holz oder Kohle sowie Strom zur direkten Beheizung oder Warmwasserbereitstellung (Speicher größer als 10 Liter) ist nicht zulässig. Ausnahmen bilden Heizstellen, die nicht zur regelmäßigen Wärmebereitung betrieben werden, mit einer maximalen Gesamtleistung von 5 kW.

Feste oder gasförmige Brennstoffe in Form von Holzpellets, Holzhackschnitzen, Biogas oder vergleichbare zulässige Ersatzbrennstoffe aus Landwirtschaft oder Recycling sind ebenso zugelassen wie der Betrieb von Kraft-Wärme-Kopplungen (KWK) aller Bauarten und Brennstoffe.

(4) Vorbehandlung von Niederschlagswasser

Zur Behandlung des potenziell verunreinigten Niederschlagswassers sind dezentrale Behandlungsanlagen auf den öffentlichen wie privaten Grundstücken vorzusehen. Vor Versickerung bzw. Einleitung in einen Vorfluter ist das verunreinigte Niederschlagswassers vorzubehandeln.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

3.1 Dachgestaltung

(1) Mindestens die Hälfte aller Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück ist mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie gem. Festsetzung 2.9 zu belegen.

(2) Mindestens die Hälfte aller Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück ist mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen. Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht 5 cm. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie und die Dachbegrünung schließen sich nicht aus und können daher gemeinsam angelegt und angerechnet werden.

Fortsetzung

3.2 Baugestaltung

(1) Die Farbgebung für bauliche Anlagen hat in natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen. Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farböne sind nicht zulässig. Die Fenster, Türen und Tore an einem Bauteil können farblich abgesetzt werden. Grelle leuchtende Farböne sind nicht zulässig. Firmentyperische Dekorstreifen sind zulässig. Verspiegelte Fassaden sind unzulässig.

(2) Entlang der öffentlichen Verkehrsrflächen sind Fassaden mit einer Länge von mehr als 20 m durch Fensterbänder, quer sichtbare Materialwechsel und / oder durch deutliche Vor- und Rücksprünge zu untergliedern. Die Gliederung muss aus Elementen von mind. 1,0 m Breite bestehen und sich über mind. 20 % der Länge der Fassade erstrecken. Vor- und Rücksprünge müssen mind. 1,0 m betragen. Glasbänder können auch flächenbündig angeordnet werden.

3.3 Oberflächengestaltung und Grünordnung

(1) Die als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Betriebshof, Lagerfläche, Zufahrt oder Stellplatz befestigt werden, gem. Festsetzung 2.8.3 (c) gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

(2) Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur in wasserdruchlässiger Ausführung (z.B. breitflüggiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.Ä.) gestaltet werden, sowie nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorschriften wie das Heilquellenschutzgebiet der staatlich anerkannten Heilquelle „Bohrung Westuffeln I“ andere Belege erforderlich sind.

(3) Die Anlage von vollständig geschotterten Gartenanlagen auf den Privatgrundstücken ist unzulässig, der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss mind. 75 % betragen.

3.4 Werbeanlagen

(1) Die Werbung ist nur an der Stätte der Leistung und nach Norden unmittelbar zur B7 und nach Südosten unmittelbar zur L3214 zulässig.

(2) Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegten oder grellem Licht (u.a. Himmelsstrahler = Skybeamer bzw. Skytracker).

(3) Werbeanlagen an den Fassaden dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe bzw. Attika der Gebäude nicht überschreiten. Dachreiter sind unzulässig.

(4) Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Durchgehende Farbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzu-lässig. Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo bzw. Schrift o. ä.) darf max. 1.50 m betragen.

(5) Die Richtlinien des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen zur Be-handlung von u.a. Werbeanlagen an Bundesfernstraßen (ARS Nr. 32/2001, bei der Gemein-deverwaltung Calden einsehbar) des Erlasses vom 11.10.2001 sind verbindlich zu beachten.

3.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Metallzäune in einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. An Eckgrundstücken, die direkt an öffentlichen Verkehrsrflächen liegen, darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Zaunsockel sind unzulässig. Um die Passierbarkeit der Zaunanlagen für Kleinlebewesen zu verbessern, sind ab der Bodenfläche 15 cm Höhe der Zaunanlagen offen zu halten.

3.6 Anlagen für Abfälle

Mülltonnen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Soweit Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter und Abfall-pres-en an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, sind diese mit Bausperk zu umplanzen. In den Baugebieten muss ausreichend Fläche zur Aufstellung von Behältern für eine Ge-trenntsammlung von verwertbaren Gewerbeabfällen vorhalten werden.

3.7 Solarenergie

Zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind nur Auf-Dach- und Fassadenanlagen zulässig.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodendenkmäler sind gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 11 in 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde Calden oder der Unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Kassel erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubebachtung beim Mutterbodenabtrag und beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

4.2 Bodenschutz

Für die Erschließung/Baufeldherrichtung ist unter Berücksichtigung der Flächengröße des Plangebietes sowie der geländebedingt erforderlichen umfangreichen Bodenumlagerungen eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen.