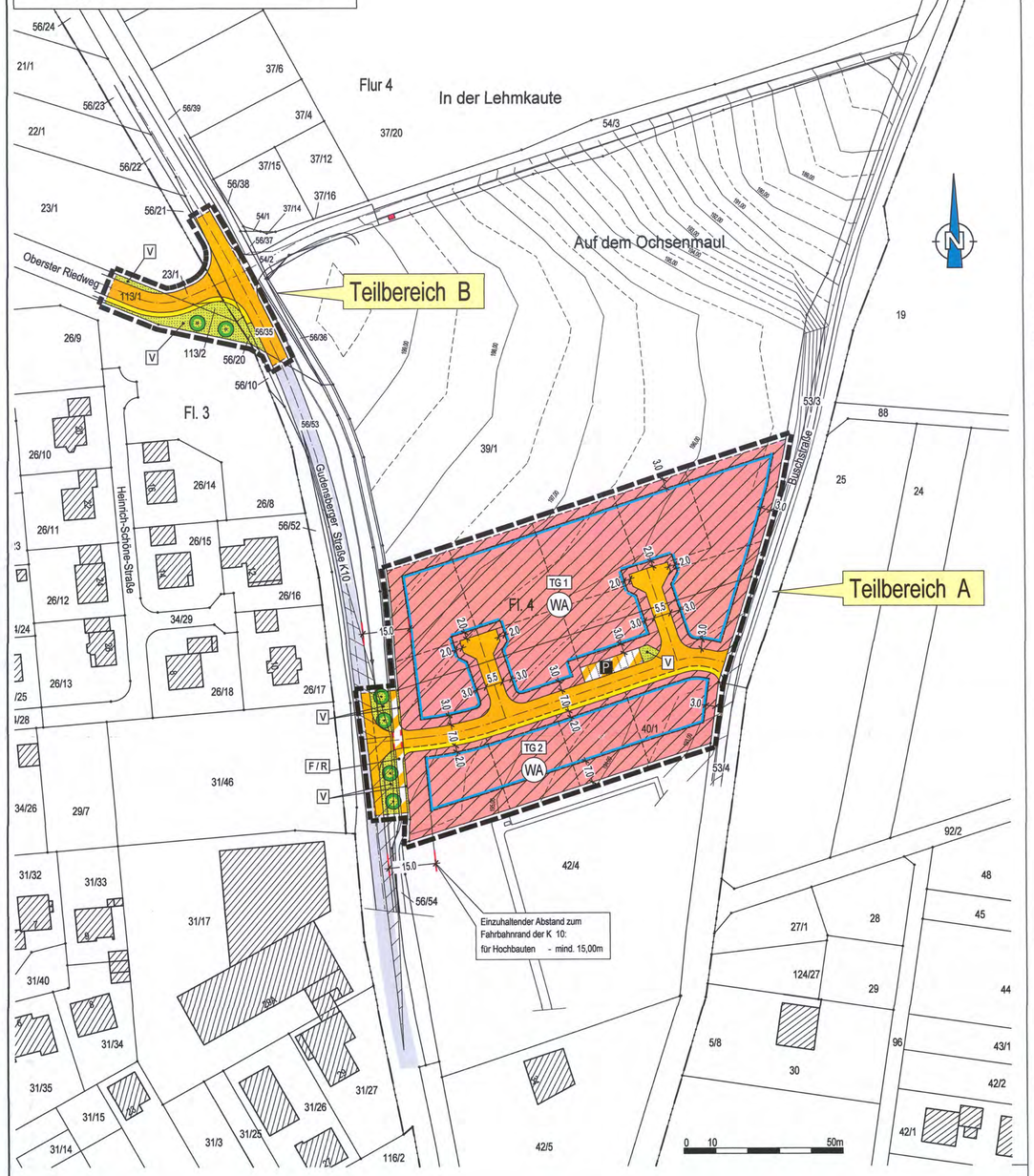
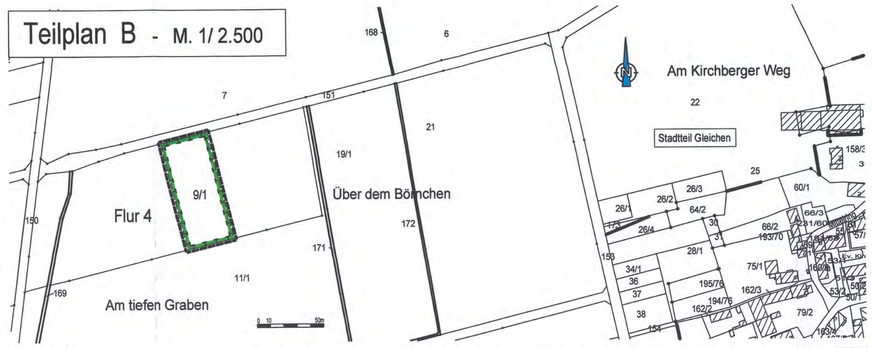
Teilplan A - M. 1/ 1.000



Teilplan B - M. 1/ 2.500



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Aufteilung des Verkehrsraumes in Fahrbahn, Gehweg und öffentlicher Verkehrsgrünfläche
- Straßenverkehrsfläche
- P – Öffentlicher Parkplatz

Grünflächen

- Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
- V – Öffentliche Verkehrsgrünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
- Baum Neuplanung
- Baum Erhalt

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, vorhanden
- Flurstücksgrenze, geplant (unverbindliche Darstellung)
- TG 1 – Teilgebietsnummer, z.B. 1
- Sichtdreieck

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

1. Allgemeines

Innerhalb der Teilgebietsfläche A wird ein

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO zugelassen:

2. Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Anlagen werden ebenfalls ausgeschlossen. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße werden folgende Werte festgesetzt:

Grundstücksgröße in m2	bis < 500	≥ 500 bis < 800
Maximal zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)	0,40	0,35
Maximal zulässige Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	0,60	0,50

Zulässiges Höhe baulicher Anlagen in Meter gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen steht in Abhängigkeit von der Dachform.

Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe

Flachdach:	**7,00 m**
Pultdach:	**8,50 m**
Sonstige Dachformen:	**10,50 m**
Traufhöhe, bergseitig	**6,75 m**

Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige **Traufhöhe** ist die mittlere Traufhöhe von der Oberkante der vorhandenen Geländehöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut gemessen.

Die **Firsthöhe** baulicher Anlagen wird von der an der in der Mitte des Gebäudes gelegenen, natürlichen Geländeoberfläche gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.

4. Bauweise, Baugrenzen gem. § 22 und 23 BauNVO

Bauweise gem. § 22 BauNVO

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Im südlichen Bereich der Teilgebietsfläche 2 werden innerhalb der nicht überbaubaren Fläche in einem Abstand von 5,0 m zur südlichen Flurstücksgrenze Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen.

5. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsgrünflächen entlang der Gudensberger Straße (K 10) sowie im zukünftigen Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Oberster Riedweg" in die K 10 „Gudensberg Straße" sind extensiv zu unterhalten. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Die im Bereich der öffentlichen Parkfläche dargestellte Bindung sowie die im Teilbereich B dargestellten Bindungen für Baumstandorte sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/ 16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.

6. Grünordnerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. mit § 81 HBO

Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck

Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%-ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Grünflächen anzulegen und entsprechend der n. g. Regelung zu bepflanzen sind.

Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht bebaubaren Flächenanteil sind mindestens 15% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m2 dieses 15%-igen Grundstücksanteils ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Wird der v. g. Anteil nicht erreicht, ist jedoch mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Pflanzliste).

Durchführung

Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

7. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

In der Gemarkung Gleichen wird eine ca. 3.000 m² Teilfläche B des in der Flur 4 gelegenen Flurstücks 9/1 in die Planung aufgenommen. Sie steht im Zusammenhang mit dem Projekt „Streuobstwiese Warthberg".

Die bisherige Ackerfläche ist in eine extensiv genutzte Streuobstwiese umzuwandeln. Hierzu ist die Fläche mit einer standortgerechten, gebietstypischen Saatgutmischung (sogenannte Regiosaatgut-Mischung) mit mind. 30% Kräuteranteil einzusäen und mit ca. 53 standortgerechten, hochstämmigen Obstbäumen flächig zu bepflanzen.

Die festgesetzte Kompensationsmaßnahme im Bereich der Teilfläche B ist in die Nutzungskonzeption des Projektes "Streuobstwiese Warthberg" der Stadt Gudensberg zu integrieren und dauerhaft zu erhalten. Die Düngung des Grünlandes, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Entwässerungsmaßnahmen sind unzulässig.

8. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 81 Hessische Bauordnung

8.1 Dachneigung/ Dächer

Dächer von Hauptgebäuden sind nur zulässig mit einer Neigung von 0° bis 45°.

Für untergeordnete Nebengebäude und Garagen gelten die Dachneigungen nicht.

Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

8.2 Garagen/ Carports (offene Garagen)

Stellplatzsatzung

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gemäß rechtskräftiger „Stellplatzsatzung" der Stadt Gudensberg anzuordnen.

Garagen müssen eine Vorstellfläche von mind. 5,0 m und **Carports** von mind. 1,5 m haben. Werden Garagen oder Carports parallel zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie errichtet, so ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauwerk ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist als Grünfläche anzulegen und flächendeckend zu bepflanzen.

Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) zulässig.

8.2 Rückhaltung/ Nutzung von Niederschlagswasser

Der auf dem jeweiligen Grundstück nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen. Der Drosselabfluss der Grundstücke wird auf 1,33 l/s festgelegt. Dies entspricht einem Rückhaltevolumen von ca. 1 m3 je 60 m2 abflusswirksamer versiegelter Fläche.

Die Retentionszisterne dient der Rückhaltung größerer Wassermengen. Die Rückhaltemenge wird verzögert mit Hilfe einer Abflussdrossel in das Abwassernetz geleitet. Die Retentionszisterne verbindet die Regenrückhaltung mit der Regenwassernutzung. Der Wasserstand kann bis zum Notüberlauf ansteigen und sinkt nach dem Regen langsam wieder auf den langfristigen max. Wasserstand ab. Dieses Regenwasser steht dann zur Nutzung zur Verfügung.

Alternativ werden auf den Grundstücken Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zugelassen (z. B. Flächen-/ Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-System). Dabei ist das DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Unzulässig sind punktförmige Einleitungen, wie z. B. Schachtversickerungen.

Überschüssige Mengen sind über einen Drosselabfluss dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten.

8.3 Oberflächenbefestigung

Private Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen wie z. B. „Ökopflaster"). Eine Befestigung mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen.

8.4 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken zu verwenden.

8.5 Verwertung von Erdaushub

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

Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m³ Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAltBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises durchzuführen.

8.6 Belange des Verkehrs5

Bauverbotszonen

Entlang von Kreisstraßen ist gem. § 23 (1) HStrG zwischen Hochbauten und äußerstem Rand der Fahrbahn eine Bauverbotszone von 20,00 m gesetzlich festgesetzt, die grundsätzlich von entsprechender Bebauung freizuhalten ist. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die keine Hochbauten sind (Umfahrungen, Stellplatzflächen).

Im Einvernehmen mit Hessen Mobil Kassel wird die Bauverbotszone abweichend auf 15,0 m festgesetzt.

Die einzuhaltende Baugrenze wurde entsprechend den v. g. Werten festgesetzt. Die Vermassung der Baugrenzen bezieht sich auf den im Plan nachrichtlich dargestellten Fahrbahnrand der K10.

Sichtfeldbereiche

Im Zufahrtsbereich der geplanten Zufahrt in die K 10 sind die gem. den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K-1) für die Anfahrsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche in Höhen über 0,75 m über Fahrbahnniveau der Landesstraße von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen freizuhalten. Bei der Anlegung von Grundstückseinfriedungen sind die Sichtfeldbereiche zu beachten.

10. Hinweise

10.1 Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung von Gehölzen entsprechend der Gehölzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 6.1) empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

10.2 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler" (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.11.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Auf dem Ochsenmaul" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2016 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 „Auf dem Ochsenmaul" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.10.2017 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 23.10.2017 bis 24.11.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplanes Nr. 81 „Auf dem Ochsenmaul" mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 15.12.2017 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Gudensberg, den 27. APR. 2018 — Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg am 15.12.2017 beschlossenen Satzung.

Gudensberg, den 27. APR. 2018 — Bürgermeister

Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 25.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung

Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 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 Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Gudensberg, den 27. APR. 2018 — Bürgermeister

Planunterlage

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

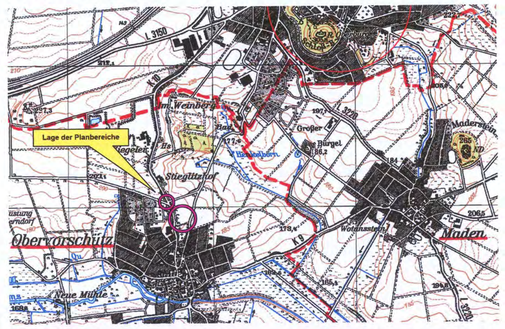
katastergrundlage Stand 01.11.2017

Homberg (Efze), den 18. JUL. 2018

Amt für Bodenmanagement
Im Auftrag
Haschke
Techn. Angestellter

Stadt Gudensberg, ST Obervorschütz

Bebauungsplan Nr. 81 „Auf dem Ochsenmaul"



0110 – Stand: 15.12.2017

Übersichtsplan ohne Maßstab

Büro für Stadtbauwesen
Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: meissner-sbw@t-online.de