



TEIL B TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textuellen Festsetzungen ist durch die zeichnerisch dargestellten Geltungsbereiche festgesetzt. Die Größe der Geltungsbereiche beträgt insgesamt 66.100,7 Quadratmeter.

A. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Das Gebiet wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe und Anlagen auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Tabelle festgesetzten Werte für die einzelnen allgemeinen Wohngebiete und der Fläche für Gemeindefestsetzung:

	WA	WA ₁	WA ₂	WA ₃
GRZ (Grundflächenzahl)	0,4	0,4	0,4	0,4
GFZ (Geschoßflächenzahl)	0,3	0,3	1,2	0,8

- Maximal zulässige Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude**

	WA	WA ₁	WA ₂	WA ₃
Dachneigung	10°	10°	10°	10°
FH (m) (FH) (m) (FH) (m)	5,0	5,0	10,0	10,0
5°-25°	5,0	5,0	10,0	10,0
25°-35°	5,0	5,0	10,0	10,0
35°-45°	5,0	5,0	10,0	10,0
45°-55°	5,0	5,0	10,0	10,0
55°-65°	5,0	5,0	10,0	10,0
65°-75°	5,0	5,0	10,0	10,0
75°-85°	5,0	5,0	10,0	10,0
85°-95°	5,0	5,0	10,0	10,0

- Abweichung von der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude darf in dem allgemeinen Wohngebiet 3 (WA₃) die maximal zulässige Firsthöhe um 3,25 Meter überschritten werden, wenn das zusätzliche Geschosse auf mindestens drei Seiten von der Außenwand zurückgezogen und weniger als ein Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt.**
- Die Firsthöhe wird von der natürlichen Geländeoberfläche gemessen. Die natürliche Geländeoberfläche wird durch die Höhenlinien im Plan bestimmt. Bei geneigten Gelände ist die mittlere Firsthöhe zu Grunde zu legen.**
- Abweichung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der FG, WA 2 und WA 3 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zulässig sind.**
- BAUWEISE UND OBERBAUBARE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
In den Baugebieten sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in einem Abstand von 2,00 Meter zur festgesetzten öffentlichen Geländegegrenzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB die Errichtung von Nebengebäuden oder baulicher Anlagen (gewohnheitsweise Bauvorhaben mit eingeschlossen) nicht zulässig.**
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 6 Abs. 6 BauGB)**
Die Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Entlastung der Straßenverkehrsflächen ist kein Gegenstand der Festsetzung.
- FÜHRUNG VON VERSORGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Die Straßenverkehrsflächen sind in unersetzlicher Bauweise auszuführen. Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.
- GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Mehrmehr Parkanlage"
Die gem. § 4 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Mehrmehr Parkanlage" festgesetzt. Die maximale Grünfläche ist als Grünfläche herzustellen und zu mindestens 10 Prozent mit Laubbäumen zu bepflanzen. Die Fläche ist durch Linien und punktuelle Gebilde linear, ringförmig und mit Naturmaterialien auszustatten. Die Gebilde sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsrückfläche"
Die Verkehrsflächen sind in Anleihen an Bänke und Straßenreinigung durch Landschaftsannekten zu begrünen. Sofern aus technischer Sicht keine Möglichkeiten zur Begrünung durch eine Landschaftsannekten besteht, sollen sich die Verkehrsflächen selbst begrünen oder mit Wildpflanzen einrichten.
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung"
Innhalb der öffentlichen Grünflächen sind "Schutzpflanzungen" sind die Laubbäume zu bepflanzen. Ausnahmen sind gemäß § 31 (1) BauGB zulässig, wenn von den Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Für ausnahmsweise gefällte Bäume ist die Ersatz von Laubbäumen der Same des gefällten Baumes oder eine Stielstiehe (versus robur) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Pflanzungen sind entsprechend zu beachten. Im Zuge der Ausführung sind heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-18 cm zu verwenden. Die Bäume sind als klein- bis mittelgroße Arten, entsprechend der Vorschlagsliste zu wählen.**
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Zur Sicherung nachhaltiger Investition sollen für die Außenbereichsannekten "light emitting diode" Leuchtquellen (LED) mit starker Bodenverwitterung und geringer Seitenabstrahlung unter Verwendung von Leuchtbleim mit niedrigem Lichtfarbspektrum (maximal von 2.700 Kelvin (warmes Weißlicht)) verwendet werden. Alternativ sind als "low-backlighting" Leuchtbleim mit geringem UV-Anteil für die Außenbereichsannekten zulässig.
- Vor Bäumen sind jeweils zwei insgesamt mindestens 10,00 Meter breite und jeweils 100,00 Meter lange Böschungsbänke bzw. Bruchsteine als Fächerstreifen anzulegen. Die Lage der Fächerstreifen innerhalb der die Fächerstreifen festgesetzten Flächen kann von Jahr zu Jahr variieren.**
- Die Baupflanzung ist innerhalb der Brust- und Sitzstufen im Zeit von 1. Oktober bis 1. März zu erfolgen. Vor Beginn der Baupflanzung ist eine Kontrolle auf mögliche Brut der Feldmäuse und der Rehe im Bereich des Baugeländes durch fachkundiges Personal durchzuführen. Bei einem Bruchstein hat eine Veranschaulichung der Baupflanzung je nach Bruchstein um zwei bis drei Wochen zu erfolgen.**
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)**
- DACHGESTALTUNG**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachform und -neigung festgesetzt. Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung < 15° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflanzen (Mindestaufbau von 2 Zentimeter durchwurzelungsfähigen Substrat). Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Terrassen dienen sowie notwendige Flächen für technische Anlagen oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energieträger.
- Dächer von Doppel- und Reihenhäusern müssen untereinander die gleiche Dachform und -neigung aufweisen.**
- Für Garagen sind Flachdächer (1°) bedingt zulässig, wenn diese auf einer Höhe von 1,20 Meter begrenzt sind. Dies gilt nicht für offene Klettergerüste (Carport) bei 30 Quadratmeter Grundfläche.**
- Anlagen zur solaren Energieerzeugung sind auf den Dächern zulässig.**
- EINFÜHRUNGEN ZUM ÖFFENTLICHEN RAUM**
Die Höhe für alle Einführungen (einschließlich Heck) sind auf 1,20 Meter begrenzt.
- Einfriedigungen sind zulässig, sofern sie eine Höhe von 1,80 Meter nicht überschreiten. Die Hecke ist entsprechend der Pflanzliste auszuführen.**
- Türen und Tore in Einfriedigungen dürfen sich nicht in den öffentlichen Straßenraum öffnen.**
- Einfriedigungen dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 Meter emporragen. Auf Einfriedigungen können kleine Zäune unter Beachtung der festgesetzten Gesamthöhe aufgesetzt werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn Gelände-unterschiede dies erfordern.**
- In Kreuzungs- und Einmündungsbereichen müssen sogenannte Sichtdreiecke freigehalten werden. Für den Verkehrsteilnehmer, der sich der Kreuzung oder Einmündung nähert, müssen die Flächen vorn und seitwärts einsehbar sein. Einfriedigungen zur öffentlichen festgesetzten Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind ausschließlich in Form von Einfriedigungen zulässig.**
- NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 40 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als strukturreiche Grün- bzw. Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Flächen, die als Grün- und Substratflächen mit natürlichen Bodebauelementen. Die Verwendung von Düngen- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- Vorgärten (=Gartensflächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Fassade) sind mit Ausnahme von erforderlichen Hauszueingängen, Stützplätzen und Zufahrten zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. In der Vorgartensfläche ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbäume oder Chubbäume mit einer Stammumfang von 12-14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.**
- Die Anlage selbstgeleiteter Flächen in Form von Obstbäumen und Stengeln darf auf dem jeweiligen Grundstück eine Größe von 10 Quadratmeter nicht überschreiten.**
- Je angelegte 300 Quadratmeter Grundstücksfläche ist zusätzlich mindestens ein weiterer standortgerechter Laub-**

C. HINWEISE

ALTLÄCHEN (ALTLAGEN- ODER ALTSTÄNDEVERDÄCHTIGKEIT)

Altanlagen, Altanlagen, Verfallene, altständerfähige Flächen, Altanlagen und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Planungsbereichs sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bei allen Flächen, die einen Eintrag in den Bodenregister, in der Liste der geologischen Auftragsarbeiten zu sehen (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens), ergeben sich bei den Erdarbeiten Hinweise, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgeben der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Kassel, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachten in Altanlagen auszuführen. Schädliche Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenrechtsgesetz (BBodSchG) sind bei den Erdarbeiten zu vermeiden, die Gegenstände, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeiführen.

BEHALTENDE SCHUTZ

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Schichten, Stängel, Decken etc. entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDStB unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen/Kassel, oder der Unteren Denkmalkommission zu melden. Funde und Entdeckungen sind in unmittelbarer Nähe der Entdeckung zu dokumentieren und zu sichern (z.B. durch die Errichtung von Schutzgittern). Die im Planbereich bereits genehmigt erfassten Strukturen sind durch die vom Verursacher zu beachtende Grabungsform mit einer Baubestimmung beim Mutterbodenabtrag für die Erhaltung zu erhalten oder in unmittelbarer Nähe vorzunehmen gezielte Sondierungen, soweit diese erforderlich sind und gezielte Sondierungen zu unternehmen. Sollten dabei bedeutende Zeugnisse vorgeschichtlicher Kulturen, archaischer oder anderer Kulturdenkmäler festgestellt werden, gilt dies auch durch die weitere Bebauung in dem Umfeld Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDStB (Bodendenkmäler) zu sichern. Daher sind im Vorfeld weitere Sondierungen in erlaubtem Umfang durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 2 HDStB). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

KAMPFMITTEL

Wirden bei Bodenproben kampfmittelverträgliche Gegenstände gefunden, sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Hessen unverzüglich zwecks Befreiung der weiteren Vorgehensweise anzufordern.

STELPLÄTZE

Auf dem Grundstück sind Stellplätze nach Maßgabe der städtischen Stellplatzsatzung der Stadt Gudensberg herzustellen.

STRASSENBAUSTRÄGER

Auf dem Grundstück sind Stellplätze nach Maßgabe der städtischen Stellplatzsatzung der Stadt Gudensberg herzustellen. Die im Planbereich bereits genehmigt erfassten Strukturen sind durch die vom Verursacher zu beachtende Grabungsform mit einer Baubestimmung beim Mutterbodenabtrag für die Erhaltung zu erhalten oder in unmittelbarer Nähe vorzunehmen gezielte Sondierungen, soweit diese erforderlich sind und gezielte Sondierungen zu unternehmen. Sollten dabei bedeutende Zeugnisse vorgeschichtlicher Kulturen, archaischer oder anderer Kulturdenkmäler festgestellt werden, gilt dies auch durch die weitere Bebauung in dem Umfeld Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDStB (Bodendenkmäler) zu sichern. Daher sind im Vorfeld weitere Sondierungen in erlaubtem Umfang durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 2 HDStB). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

VERWERTUNG VON BODENAUSSCHÜTT

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaustrahms sind die Anforderungen der "Handlungsanleitung zur richtigen Verwertung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenerdmaterial auf Böden" von 27.10.2015 (BzNz, Nr. 40/2015, S. 110) zu beachten. Für überschüssiges Bodenerdmaterial von mehr als 600 Kubikmeter Menge ist nach § 4 Abs. 3 HDStB (Bodendenkmäler) in Verbindung mit § 12 BBodSchV ein Verwertungsplan zu erstellen, der die Verwertung des Bodenerdmaterials und dessen Befreiung vor dem unteren Bodenschutzbereich des Schwamm-Eder-Kreises durchzuführen.

WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFE I. GRUNDWASSERSCHUTZ

Anlagen zur Nutzung und Lagerung von wasserbindenden Stoffen gemäß § 17 Anlageverordnung (AnSV) zu errichten, zu betreiben und bei Unfällen Wasser- und Bodenschutzbereiche beim Schwamm-Eder-Kreis gemäß § 40 AnSV anzulegen. Auf die geltenden Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind im Hinblick auf die Bebauung von Bauvorhaben zu achten.

LISTE DER ZU VERWENDENDEN ARTEN

Bäume	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer camptor
Eberesche	Carpinus betulus	Gleditsie	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea	Vogelkirsche	Prunus avium
Weidenröschen	Tilia cordata	so wie alle hochstämmigen Obstbäume	
Sträucher			
Hortensie	Cornus sanguinea	Hasehuhn	Corylus avellana
Schubertrose	Rosa canina	Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzerdorn	Prunus spinosa	Weißdorn	Crataegus monogyna Cr. laevigata
Klettergehölze			
Clematis	Clematis viticella	Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Efeu	Hedera helix		
Hecken	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Roter Hortensie
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Roter Hortensie	Cornus sanguinea
Waldreue	Prunella vulgaris	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna/Cr. laevigata	Roter Holunder	Sambucus racemosa
Waldreue	Rosa canina, Rosa rugosissima	Schwarze Holunder	Ribes rubrum/prunifolium
Feldahorn	Acer camptor	Schwarzerdorn	Prunus spinosa
Hänbchen	Carpinus betulus		

FLÄCHENBILANZ

WOHNFLÄCHEN (WA)	46.181,6 m²	69,9 Prozent
VERKEHRSLÄCHEN	12.888,9 m²	19,5 Prozent
VERKEHRSLÄCHEN BEI ZWECKBESTIMMUNG	6.657,8 m²	10,1 Prozent
ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN	11.736,1 m²	17,8 Prozent
PRIVATE GRÜNLÄCHEN	685,3 m²	1,0 Prozent
REGENSCHUTZUNG	2.388,3 m²	3,6 Prozent
VERSORGUNGSFLÄCHEN	63,8 m²	0,1 Prozent
WASSERFLÄCHEN	355,4 m²	0,5 Prozent
FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT	5.143,5 m²	7,8 Prozent
GELTUNGSBEREICH	66.100,7 m²	100 Prozent

GUDENSBERG

Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baumutzungsverordnung (BauMüV), der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung.

1. AUFSTELLUNGSBEZUG (§ 2 BauGB)	18.10.2018
Öffentlich bekannt gemacht	18.03.2020
2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Öffentlich bekannt gemacht	18.03.2020
3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.03.2020 zur Ausfertigung nach in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltschutzprüfung am 26.11.2020 geprüft.	18.03.2020
4. PRÜFUNG DER STELLUNGSNAHMEN	
Die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 26.04.2020 in der Sitzungsveranstaltung behandelt.	18.03.2020
5. ENTWURFSBEZUG (§ 2 BauGB)	26.04.2020
Öffentlich bekannt gemacht	18.08.2020
6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Die öffentliche Auflage wird vom 27.08.2020 bis einschließlich 28.09.2020 durchgeführt. Öffentlich bekannt gemacht am	18.08.2020
7. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgeführt worden.	18.08.2020
8. PRÜFUNG DER STELLUNGSNAHMEN	
Die Stellungnahmen im Rahmen der vorgeschriebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.11.2020 geprüft. Die Ergebnisse der Abwägung wurde mitgeteilt.	18.08.2020
9. SATZUNGSBEZUG (§ 2 BauGB)	26.11.2020
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.11.2020 den Bebauungsplan Nr. 84 "Auf dem Lerchfeld" in der Fassung des gem. § 10 BauGB beschlossen.	26.11.2020
10. INKRAFTSETZUNG	
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am 03.03.2021 online bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung der Bebauungsplan Nr. 84 "Auf dem Lerchfeld" wirksam geworden.	
11. AUSFERTIGUNGSVERMERK	
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.	

Gudensberg
05. MRZ. 2021
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Frank Börner
Bürgermeister

Gudensberg
05. MRZ. 2021
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Frank Börner
Bürgermeister

