Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Baugrenzen

Baugrenze

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

Baum Erhalt

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, vorhanden

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hess. Gesetz über das öffentl. Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der 1. Änderungsplanung liegen folgende Änderungen zu Grunde:

- Umwandlung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „geplante Parkplätze" in eine Allgemeine Wohngebietsfläche
- Umwandlung einer nicht überbaubaren Fläche in eine Allgemeine Wohngebietsfläche

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Satzungsgebiet wird gem. § 4 BauNVO festgesetzt als

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebietsfläche werden nur Wohngebäude und mobile Eigenheime zugelassen. Die Errichtung von Garagen ist unzulässig.

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

Höchstzulässige Zahl der der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Pro tiny-house darf maximal 1 Wohneinheit mit einer **Grundfläche von 60 m²** errichtet werden.

Für **Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen** wird eine Grundfläche von max. 100 m² zugelassen.

Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die zulässige **Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe** baulicher Anlagen wird festgesetzt auf: **6,5 m**

Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen

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

3. Bauweise/ Baugrenzen/ überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise gem. § 22 BauNVO:

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden nur Einzelhäuser zugelassen.

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Zulässige Nutzungen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen

Stellplätze sowie Nebenanlagen i. S. s. § 14 BauNVO sowie Gehwege sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (z. B. Flächen für Anpflanzungen) entgegenstehen.

4. Grünordnerische Festsetzungen
gem.§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO

- **Erhaltung von Bäumen und Gehölzen**
  Der in der Planzeichnung dargestellte Baum- und Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Untersagt sind alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind. Die Bäume sind in der natürlichen Kronenentwicklung zu belassen und dürfen nicht durch unsachgemäße Kronenpflegeschnitte begrenzt werden. Die Gehölzflächen in den Randzonen sind extensiv zu unterhalten und in ihrer jetzigen Ausprägung zu erhalten Der Baum- und Gehölzbestand ist im Rahmen von Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.
- **Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)**
  Um das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände für bestimmte Arten zu vermeiden, sind bei der Rodung von Gehölzen die Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Danach dürfen die aufgeführten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

5.1 Dachneigung

Die **zulässige Dachneigung** wird festgesetzt auf: **0 – 30°**

5.1 Oberflächenbefestigung

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 („Ökopflaster").

5.2 Außenbeleuchtung

Zur Minimierung der Lichtverschmutzung sowie zum Schutz nachtaktive Tiere (z. B. Insekten) sind bei der Anlagenplanung Leuchtkörper einzusetzen, deren Leuchtstärke auf das Notwendige reduziert wird und die zur Minimierung der Lichtemission beitragen. Für die Außenbeleuchtung sind LED –Leuchtkörper (warmweiß) zu verwenden.

5.3 Stellplatzsatzung

Erforderliche Zahl der Stellplätze

Bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze sind die Vorgaben der „Stellplatzsatzung" der Stadt Gudensberg zu beachten. Da es sich bei der geplanten Bebauung um keine klassischen Wohngebäude handelt, sondern um tinyhouses (kleine Häuser) mit einer begrenzten Wohnfläche, wird die folgende **abweichende Regelung** festgesetzt.

Die geplante Nutzung wird der Verkehrsquelle „1.3 Wochenend- und Ferienhäuser" (Anlage zur Stellplatzsatzung) zugeordnet. Demnach ist je Wohnung 1 Stellplatz nachzuweisen.

6. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

6.1 Inkrafttreten

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Birkel" tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Birkel", Stadtteil Deute, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Gudensberg, den _____ _____
Der Magistrat der Stadt Gudensberg
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 00.00.2023 den Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Birkel" gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 00.00.2023 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 00.00.2023 bis 00.00.2023 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Plandarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2023 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Birkel" mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2023 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Gudensberg, den _____ _____
Der Magistrat der Stadt Gudensberg
Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gudensberg, den _____ _____
Der Magistrat der Stadt Gudensberg
Bürgermeisterin

Bekanntmachung/ Inkrafttreten

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

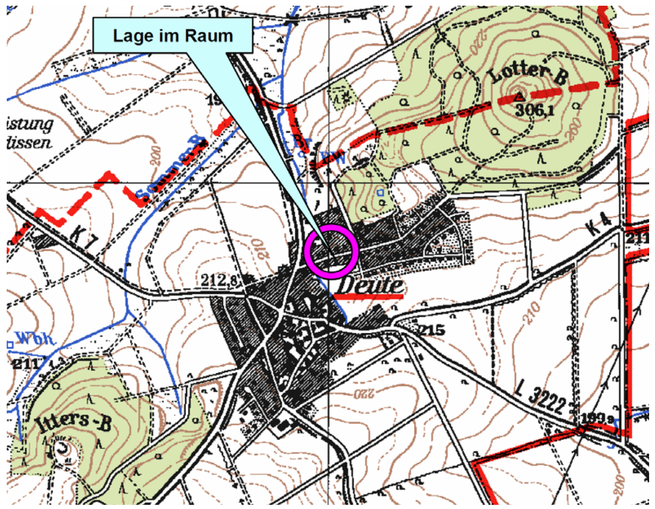
Hinweis zur Bekanntmachung

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 _____ _____
Der Magistrat der Stadt Gudensberg
Bürgermeisterin

Stadt Gudensberg , Stadtteil Deute

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Birkel"



0429 – Stand: 10.07.2023 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: info@meissner-sbw.de