

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes

BAUGESETZBUCH

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) mit Wirkung vom 30.04.2022

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021

PLANZEICHENVERORDNUNG

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

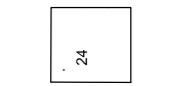
LANDESBBAUORDNUNG

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

KATASTERGRUNDLAGEN



GEBÄUDE, ABRISSE



GEBÄUDE, HAUS-NR.

Flur 16

FLURNUMMER



FLURSTÜCKSGRENZE

91 5

FLURSTÜCKS-NR.

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte der Stadt Gudensberg, Gemarkung Kernstadt Gudensberg, Flur 16.



VERFAHRENS - UND ANZEIGENVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 "Freiheit 7, Alte Molkerei" war von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg, in der Sitzung am 17.02.2022 gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 12 BauGB beschlossen worden. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Gudensberg, den

(Sina Best)
- Bürgermeisterin -

Bekanntmachung zum Verfahren nach § 13a BauGB

Die öffentliche Bekanntmachung, dass die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 "Freiheit 7, Alte Molkerei" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Beteiligung nach § 3 (1) BauGB stattfinden soll und die Bekanntgabe, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten kann, erfolgte am 03.03.2022.

Gudensberg, den

(Sina Best)
- Bürgermeisterin -

Öffentliche Auslegungen und Behördenbeteiligungen (§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Die erste öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 12 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg in der Sitzung am 17.02.2022 beschlossen. Die erste öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.03.2022 bis einschließlich 06.05.2022. Sie war am 23.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der vom Vorhaben betroffenen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28.03.2022 bis einschließlich 06.05.2022.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. §§ 4a (3) und 12 BauGB wurde vom Magistrat der Stadt Gudensberg in der Sitzung am 12.05.2022 beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.06.2022 bis einschließlich 15.06.2022. Sie war am 25.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der vom Vorhaben betroffenen Behörden gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.05.2022 und 23.05.2022.

Gudensberg, den

(Sina Best)
- Bürgermeisterin -

Satzungsbeschluss (gemäß § 10 (1) BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 "Freiheit 7, Alte Molkerei" in ihrer Sitzung am 30.06.2022 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Gudensberg, den

(Sina Best)
- Bürgermeisterin -

Bekanntmachung Satzungsbeschluss (gemäß § 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 "Freiheit 7, Alte Molkerei" wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 06.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 90 in Kraft. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 90 "Freiheit 7, Alte Molkerei" mit seiner Begründung sowie die Vorhaben- und Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 90 sind in der als Satzung beschlossenen Fassung, im Internet veröffentlicht unter: <https://www.gudensberg.de/leben-wohnen/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/>. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Gudensberg, den

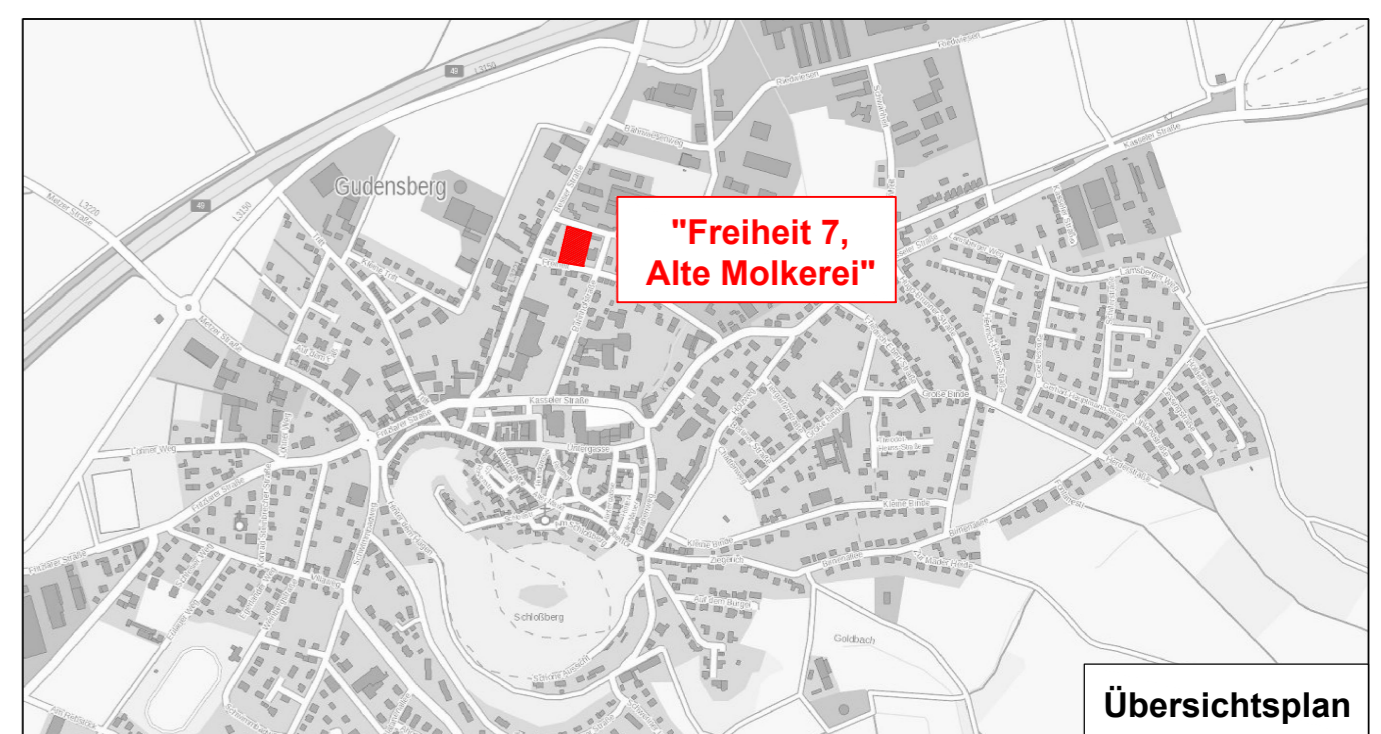
(Sina Best)
- Bürgermeisterin -

Bestätigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 "Freiheit 7, Alte Molkerei" mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die zur Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Gudensberg, den

(Sina Best)
- Bürgermeisterin -



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90 "Freiheit 7, Alte Molkerei"
Gudensberg, am 30.06.2022

Stadt Gudensberg
Kernstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90 "Freiheit 7, Alte Molkerei"

Planaufsteller:
LZU
Ingenieurbüro
Lüpke + Zischkau Umweltplan
Henschelweg 11 Tel: (05609)80485-5
34292 Ahnatal Fax: (05609)80485-3

Maßstab: 1:250
Blattgröße: 590x650
gezeichnet: Lüpke
geprüft: Lüpke
erstellt: Lüpke
Datum: 30.06.2022

FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB, BauNVO)

zulässige Höchstmaße (§ 16 (4) BauNVO):

GRZ 0.6 GRUNDFLÄCHENZAHL

GFZ 1.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

III VOLLGESCHOSSZAHL

GH 13,30 m GEBÄUDEHÖHE

Die Höhe der nordseitig ausgebauten Verkehrsfläche von 226,20 NHN ist als unterer Bezugspunkt (= 0,0 m) zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Die zugelassene Gebäudehöhe (GH) darf ausnahmsweise durch gebäudetechnisch notwendige Dachaufbauten, in einer zur Dachfläche erheblich untergeordneten Größe (wie Kühlanlagen, Lüftungen, Schornsteine usw.) sowie durch Dachaufbauten im Zusammenhang mit der Ausnutzung von Solarenergie überschritten werden.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, BauNVO)

a ABWEICHENDE BAUWEISE, im Sinne einer offenen Bauweise

BAUGRENZEN

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, BauNVO)

- St** FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, Zweckbestimmungen: Pkw-Stellplätze, Freibereich
- TGa-St** Pkw-Stellplätze, Tiefgarage mit Zufahrt
- TGa-AsT** Fahrrad-Abstellplätze, Tiefgarage
- Kinderspielplatz

ANPFLANZUNGEN, GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

- LAUBBAUM/ OBSTBAUM, Anpflanzen
- HECKEN/ GEBÜSCHE, Anpflanzen

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

HINWEISE
(§ 9 (5) BauGB)

Der Geltungsbereich, eine vormalige Molkerei, ist in der Altflächendatei des Landes Hessen als Altstandort, Branchenklasse 2 unter der ALTIS-Nummer 634.007.050-001.011 erfasst.

SICHTFELD, Anfahrtsicht nach RAST 06

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO und § 91 HBO)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Folgende Anlagen und Nutzungen sind gemäß § 1 (5) bzw. (6) BauNVO im Geltungsbereich unzulässig bzw. nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) sind nur Vorhaben und Anlagen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Städtebaulichen Vertrag sowie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung (VE-Planung) verpflichtet hat. Änderungen des Städtebaulichen Vertrages oder der Abschluss eines neuen Städtebaulichen Vertrages sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden abweichend von § 19 (4) Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht mit angerechnet.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Bei der für den Geltungsbereich festgesetzten abweichenden Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 60 m zulässig.

4. Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Passiver Schallschutz

Es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 vorzunehmen, die dazu führen, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wände und Dächer einschließlich Fenster) an allen Fassaden ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R_{w,res} \leq 35$ dB(A) aufweisen.

5. Anpflanzungen und deren Erhaltung, Grundstückseingrünung
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

Gärtnerisch anzulegende Flächen
Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist - mit Ausnahme der für Erschließung und Nebenanlagen beanspruchten Fläche - mindestens zu anteilig 75% gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Anpflanzungen werden dabei mit angerechnet. Befestigte bzw. teilbefestigte Flächen wie Schotter-, Stein- und Kiesbeete sind unzulässig.

Pflanzenliste
Für Gehölzanpflanzungen im Geltungsbereich sind die nachfolgenden Arten zu verwenden: Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Robinie, Mehlbeere, Feld-Ulme, Rotbuche, Vogel-Kirsche, Gemeine Esche, Hainbuche, Gemeiner Liguster, Sal-Weide, Europäisches Pfaffenhütchen, Gemeiner Flieder, Gemeine Hasel, Blutrote Hartriegel, Schwarzer Holunder, Zweigriffliger Weißdorn, Wildrosen, Obstbäume (Apfel, Birne, Walnuss, Pflaume) als Hochstamm.

Pflanzgebote
Auf dem Grundstück sind mindestens folgende Anpflanzungen mit Arten der festgesetzten Pflanzenliste vorzunehmen:

- 8 St. Laubbäume (Stammumfang 10-12 cm) oder hochstämmige Obstbäume,
- 80 m² Hecken bzw. Gebüsche (Pflanzdichte: 1 m²/ Strauch, 1,5 m²/ Heister).

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind zeitnah zu ersetzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB/ § 91 HBO)

1. Dachgestaltung

Von 0° bis 8° geneigte Dächer (Flachdächer) über 30 m² Fläche sind durchgehend extensiv zu begrünen. Soweit bautechnisch erforderlich, sind hiervon Flachdachbereiche ausgenommen, die als Terrasse dienen oder auf denen haustechnische Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen aufgebaut sind.

2. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen – ausgenommen lebende Hecken - sind bis höchstens 1,2 m Höhe zulässig. Im Zufahrtsbereich zu Straßen sind die Einfriedungen nur bis 0,8 m Höhe zulässig, um das Sichtfeld auf den Straßenverkehr freizuhalten.

3. Standplätze für die Abfallentsorgung

Standplätze für Müllbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder im Freien stehend so einzuhausen bzw. zu umgrünen, dass sie von der Straße her nicht einsehbar sind.