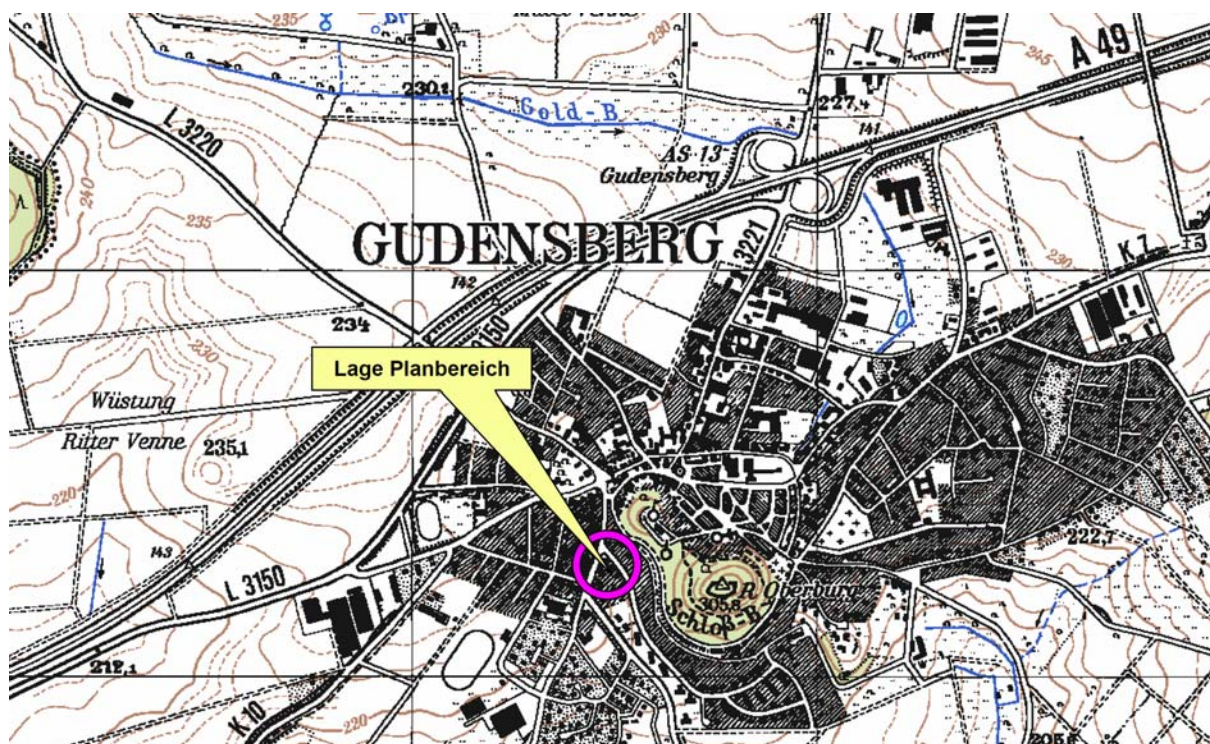


Stadt Gudensberg, Kernstadt

Begründung zur Satzung über die 5. Änderung des
Bebauungsplanes Gudensberg Nr. 1



0417 - Stand: 24.01.2023

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edemünde
Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung.....	3
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Planverfahren.....	4
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1	Regionalplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Bebauungspläne	4
2.4	Fachplanungen/Untersuchungen.....	5
3.	Planungsziel und Konzept.....	5
4.	Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
5.	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung	7
5.1	Dachneigung.....	7
5.2	Dachform.....	7
5.3	Anlagen zur solaren Energienutzung	7
5.4	Oberflächenbefestigung.....	7
5.5	Außenbeleuchtung.....	7
6.	Hinweise.....	8
6.1	Stellpatzsetzung.....	8
6.2	Sicherung von Bodendenkmälern.....	8
6.3	Versorgungsleitungen.....	8
6.4	Inkrafttreten.....	8
	Umweltbezogene Informationen	9
1.	Schutzgüter.....	9
2.	Zusammenfassung.....	11

1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu modifizieren. U. a. sind die Grund- und Geschossflächenzahl, die überbaubare Fläche sowie die bauliche Höhe und Dachneigung zu korrigieren. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Zu diesem Zweck besteht die Notwendigkeit, bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechend den Erfordernissen anzupassen.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Gudensberg und umfasst die in der Gemarkung Gudensberg in der Flur 8 liegende Flurstücke 135/12, 135/6 tlw. und 134/2 tlw.



Übersichtsplan ohne Maßstab

1.3 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg hat in ihrer Sitzung am 05.05.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Gudensberg Nr. 1 gefasst.

Da die 5. Änderungsplanung der Nachverdichtung einer bereits bebauten Fläche dient, wendet die Gemeinde das Verfahren gem. § 13a BauGB an. Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Entsprechend den Bestimmungen des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte die frühzeitige Unterrichtung und Einbeziehung der Beteiligten sowie Erörterung der Planung.

Die Stadt Gudensberg hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Die Planbereichsfläche liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt ist.

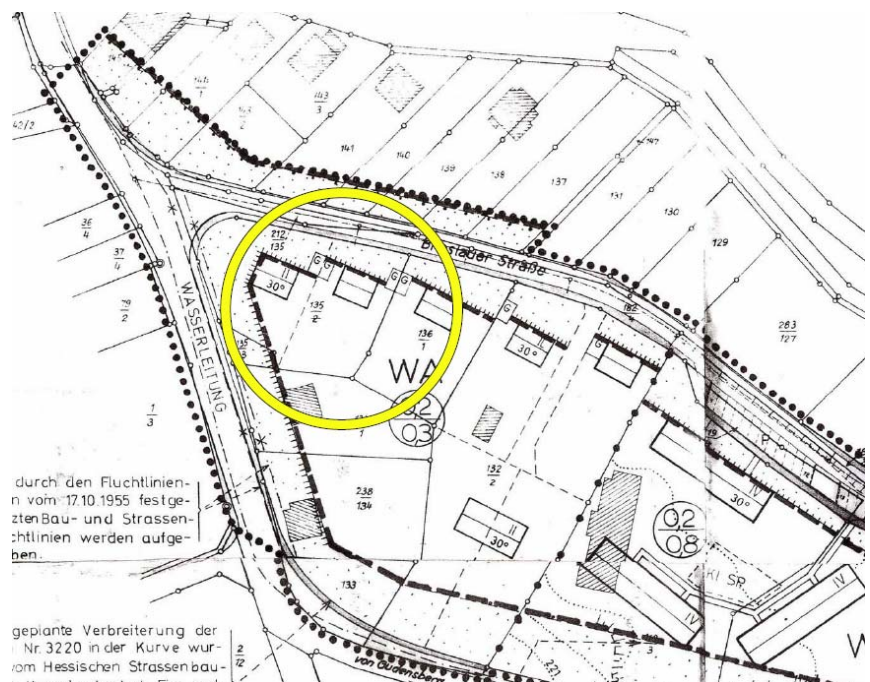
2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.3 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich tangiert eine Teilfläche des seit dem 19.01.1965 rechtskräftigen Bebauungsplanes Gudensberg Nr. 1.

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Gudensberg Nr. 1
Lage der Änderungsfläche



2.4 Fachplanungen/Untersuchungen

Fachplanungen/ Untersuchungen liegen nicht vor.

3. Planungsziel und Konzept

Errichtung eines weiteren Vollgeschosses

Die Investoren planen das vorhandene Flachdachgebäude „Breslauer Straße 4“ um ein Vollgeschoss aufzustocken. Dadurch können zwei neue Wohneinheiten geschaffen werden. Die Aufstockung passt sich an die Höhe des Nachbargebäudes „Breslauer Straße 2“ an der Ecke *Breslauer Straße/ Schwimmbadweg* an. Das zusätzliche Geschoss wird mit einem Flachdach versehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 aus dem Jahr 1965. Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Aufstockung des Gebäudes "Breslauer Straße 4" auf III Vollgeschosse zu schaffen, wird eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Hinter dem Hahnen" erforderlich.

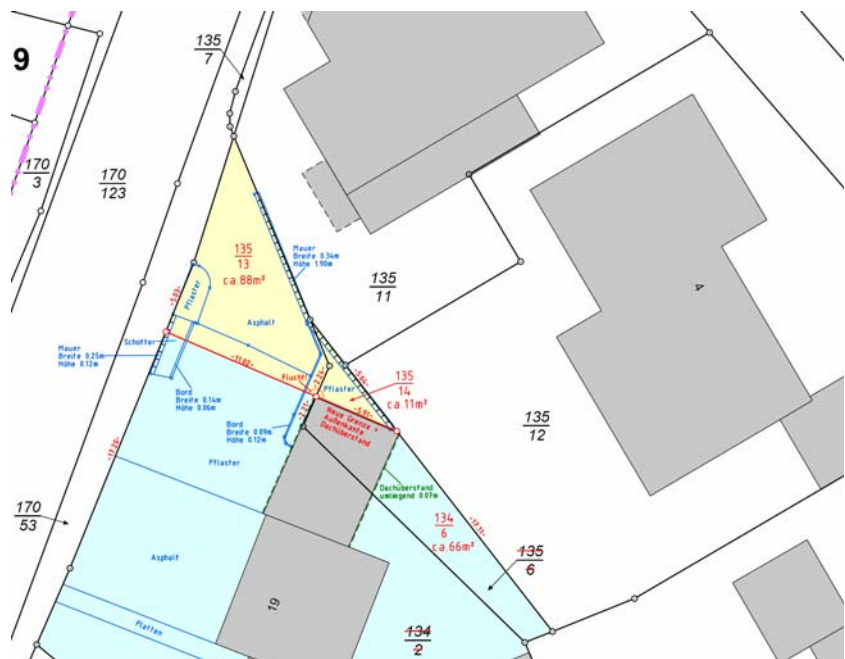
Die Anpassung einzelner Maße der baulichen Nutzung, die Korrektur der überbaubaren Fläche sowie die Korrektur der zulässigen Dachneigung haben keine Auswirkungen auf die Art der baulichen Nutzung. Der angestrebte Gebietscharakter bleibt gewahrt. Negative Auswirkungen auf die Umwelt und das Orts- und Landschaftsbild sind nicht erkennbar.

Stellplätze

Derzeit sind auf dem Flurstück 135/12 zwei Garagenstellplätze und 5 weitere Stellplätze angeordnet.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Gudensberg sind bei 6 Wohneinheiten (4 WE vorhanden plus 2 WE geplant) insgesamt 9 Stellplätze nachzuweisen. Da die fehlenden zwei Stellplätze nicht auf dem Flurstück 135/12 nachgewiesen werden können, wird vom Vorhabenträger entsprechende Teilflächen der benachbarten Flurstücke 134/2 und 135/6 (Schwimmbadweg 19) erworben, auf der die fehlenden Stellplätze angeordnet werden.

Die Teilflächen erhalten nach der Zerlegung die Flurstücksnummern 135/13 und 135/14.



Erschließung

Das Grundstück ist über die *Breslauer Straße* erschlossen.

4. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Gudensberg Nr. 1 sind die folgenden Änderungen vorgesehen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Gudensberg Nr. 1 behalten ihre Gültigkeit.

4.1. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

▪ **Zulässige Grundflächenzahl** gem. § 19 BauNVO

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt derzeit 0,2. Zur Realisierung des Vorhabens ist die GRZ zu ändern.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung liegt die tatsächliche GRZ (GRZ I) bereits bei 0,332. Im Rahmen der Änderung wird die GRZ daher entsprechend angepasst.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und Erschließung (Stellplatz-, Wege-, Terrassenflächen) liegt die GRZ II bei 0,66. Im Rahmen der Änderung wird die GRZ II daher entsprechend angepasst. Die GRZ II für Betriebsflächen/ Nebenanlagen beinhaltet die GRZ I für Hochbauten.

Mit der Aufstockung des Gebäudes ergeben sich keine neuen Flächenversiegelungen.

Aufgrund der vorhandenen Ausgangslage wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wie folgt festgesetzt,

- für Hochbauten:	0,40
- für Betriebsflächen/ Nebenanlagen	0,70

▪ **Zulässige Geschossflächenzahl** gem. § 20 BauNVO

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt derzeit 0,3. Zur Realisierung des Vorhabens ist die GFZ zu ändern.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt auf **1,0**

▪ **Zahl der Vollgeschosse** gem. § 16 (2) 3 BauNVO

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse liegt derzeit bei II. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Zahl zu ändern.

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt: **III**

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.

4.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen

gem. § 9 (1) 22 BauGB

Die Fläche für Stellplätze (St) mit ihrer Zufahrt vom Schwimmbadweg sowie fußläufiger Anbindung an das Flurstück 135/12 wird dem Flurstück 135/12 (Breslauer Straße 4) zugeordnet.

4.4. Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO

Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck

Da aufgrund 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 20% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Innerhalb der Freiflächen ist mindesten ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (STU 16/18 cm) zu pflanzen.

<h3>5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung</h3>

5.1 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird von 30° auf **0 – 15°** geändert.

5.2 Dachform

Die bisherige Festsetzung „Satteldach“ entfällt.
Zugelassen werden: **Flach-, Pult- und Satteldach.**

5.3 Anlagen zur solaren Energienutzung

Anlagen zur solaren Energienutzung sind grundsätzlich zulässig.

5.4 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“)).

5.5 Außenbeleuchtung

Zur Minimierung der Lichtverschmutzung 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.

Die von der Lampe ausgehende gedämpfte Lichtausbreitung vermindert die auf nachtaktive Tiere, wie z. B. Insekten, ausgehende Lockwirkung von Lichtquellen. Nach dem derzeitigen Stand der

Technik werden die Lampen derzeit als das umweltfreundlichste Beleuchtungssystem mit der niedrigsten Anlockwirkung auf nachtaktive Tiere gewertet. Die festgesetzte Leuchttechnik minimiert den Einfluss auf das biologische Gleichgewicht sowie das nächtliche Sterben.

Vorrangiges Ziel ist, Stellplatz- und Erschließungsflächen durch eine entsprechende Ausrichtung der Leuchtkörper und durch eine gerichtete Abstrahlung von Licht, den Lichteinfall zu beschränken. Durch eine gezielte Ausleuchtung der Betriebsflächen und einen begrenzten Abstrahlwinkel auf die Flächen wird der Streulichtanfall auf andere Flächen oder in andere Richtungen minimiert.

6. Hinweise

6.1 Stellplatzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Stellplatzsatzung“ der Stadt Gudensberg in der jeweils gültigen Fassung.

6.2 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.

6.3 Versorgungsleitungen

Im östlichen Randbereich der Planbereichsfläche verläuft ein Niederspannungskabel der EAM Netz GmbH. Für das bestehende Versorgungskabel besteht eine Schutzstreifen von 1,0 Meter Breite. Dieser darf nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden. Eine Bepflanzung mit Büschen und Sträuchern ist möglich.

6.4 Inkrafttreten

Die Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Gudensberg Nr. 1 tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen des seit dem 19.01.1965 rechtskräftigen Bebauungsplanes Gudensberg Nr. 1, die von der 5. Änderungsplanung nicht betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.

Anlage 1:

5. Änderung des Bebauungsplanes Gudensberg Nr. 1

Umweltbezogene Informationen

Die Gemeinde wendet das Verfahren gem. § 13a BauGB an. Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

1. Schutzgüter

1.1. Schutzgut Mensch

Verkehrslärm

Der Änderungsbereich ist über das ausgebaute Straßennetz erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Das mit der Aufstockung des Wohnhauses und der Errichtung von zwei Wohnungen verbundene Verkehrsaufkommen wird sich geringfügig erhöhen. Negative Auswirkungen sind nicht erkennbar. Unter Berücksichtigung des allgemeinen Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Straßen sowie des aus dem Plangebiet hervorgerufene Verkehrsaufkommen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keine nachhaltigen Belastungen verursacht.

Umweltverschmutzung

Durch die geplante Gebäudeaufstockung und Anlegung von zwei weiteren Stellplatzflächen können während der Bauphasen Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

1.2. Schutzgut Boden/ Grundwasser

Boden

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht.

Für den Planbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der bereits eine Überbaubarkeit der ausgewiesenen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen ermöglicht. Der Umfang der bislang zulässigen Eingriffsmöglichkeit wird sich durch die geplante Erhöhung der Grundflächenzahl und der Erweiterung der überbaubaren Fläche nur unwesentlich erhöhen.

Infolge der Errichtung eines weiteren Obergeschosses entstehen keine zusätzlichen Bodeneingriffe. Mit der Errichtung von zwei zusätzlichen Stellplatzflächen ergeben sich jedoch weitere Bodeneingriffe, die in ihrem Umfang als gering bewertet werden.

In Folge der Planumsetzung und Nutzung der einzelnen Bereiche werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden stoffliche Bodenbelastungen während privaten Bautätigkeiten.

Erkenntnisse über Bereiche mit Altablagerungen liegen nicht vor.

Grundwasser

Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit, Quellen, Gebiete geringen Grundwasserabstandes oder naturnah ausgeprägter Oberflächengewässer sowie Fließgewässer werden durch die Bebauung nicht tangiert.

Eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Errichtung zusätzlicher Erschließungsflächen wird ausgeschlossen. Die bestehenden Anlagen sind an das vorhandene Abwassernetz angebunden und werden ordnungsgemäß der Kläranlage zugeführt.

Die durch zusätzliche Tiefbaumaßnahmen versiegelten Stellplatzflächen verhindern den oberflächennahen Zufluss. Entsprechend vermindert sich die Grundwasseranreicherung im Bereich dieser Flächen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels durch die Einleitung des Niederschlagswassers in das Mischsystem ist nicht zu erwarten. Aufgrund der Beschaffenheit des Bodens bestehen bereits eine eingeschränkte Durchlässigkeit sowie ein verringerter direkter Zufluss des Niederschlagswassers zum Grundwasser.

Nachhaltige, schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

1.3. Schutzgut Klima

Der Planbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Im Siedlungsbereich sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar. Der bereits bebaute Planbereich berührt keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen werden durch die vorhandene und geplante Bebauung nicht tangiert.

Aufgrund des noch möglichen, jedoch deutlich begrenzten Entwicklungsumfangs sind die Auswirkungen im kleinklimatischen Bereich von geringer Bedeutung. Nachhaltigen Störungen werden ausgeschlossen. Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

1.4. Biotope und Arten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen:

- Biotopschutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Artenschutz gemäß § 44 ff BNatSchG
- Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH – Richtlinie
- Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die innerorts gelegene Planbereichsfläche ist vollständig bebaut und erschlossen. Die grundstücksbezogenen Freiflächen dienen der Freizeitgestaltung und Erholung und unterliegen einer intensiven Unterhaltung.

a. Vegetation

Innerhalb der Planbereichsfläche haben sich keine besonderen Pflanzenstrukturen entwickelt, so dass das Schutzgut Vegetation von der Planung nicht betroffen ist.

Im Rahmen von Begehungen konnte im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht festgestellt werden. Aufgrund der Nutzung, eines fehlenden Pflanzenbestandes sowie der Standortfaktoren bestehen keine entsprechenden Besiedlungsflächen.

b. Fauna

Es wurde geprüft, ob im Untersuchungsgebiet Habitats für einzelne Artengruppen bestehen. Aufgrund der Ausgangslage wurden im Planbereich keine besonders geschützten Tierarten angetroffen.

Verstöße gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind nicht erkennbar;

- vom Aussterben bedrohte Vogelarten
- gegen bestimmte Veränderungen ihrer Lebensräume empfindliche Arten
- Arten, die wegen ihres geringen Bestands oder ihrer beschränkten örtlichen Verbreitung als selten gelten
- andere Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen,

wurden nicht registriert.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde das zu erwartende Artenspektrum auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, das nach § 44 BNatSchG zu beachten wäre, erscheint für diese Fläche ausgeschlossen.

2. Zusammenfassung

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Umweltschutzgüter, die sich in Folge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Gudensberg Nr. 1 ergeben.

Die 5. Änderungsplanung hat keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und Sachgüter.

Aufgestellt durch:



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de