

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Baugrenzen

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, vorhanden

Flurstücksgrenze, geplant

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BauGB
Zweckbestimmung: Stellplätze

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

Der 5. Änderungsplan liegen folgende Änderungen zu Grunde:

- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO für
- Hochbauten: 0,4
- Betriebsflächen/Nebenanlagen: 0,7
Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO: 1,0
Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3 BauNVO: III

- Überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 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.

- 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.

- Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung**

- Dachneigung**
Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird festgesetzt auf: 0 - 15°
- Dachform**
Zugelassen werden: **Flach-, Pult- und Satteldach**
- Anlagen zur solaren Energienutzung**
Anlagen zur solaren Energienutzung sind grundsätzlich zulässig.
- 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“)).
- Außenbeleuchtung**
Zur Minimierung der Lichtverschmutzung sind bei der Anlagenplanung Leuchtkörper einzusetzen, deren Lichtstärke auf das Notwendige reduziert wird und die zur Minimierung der Lichtemission beitragen. Für die Außenbeleuchtung sind LED –Leuchtkörper (warmweiß) zu verwenden.

Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:

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

6. Hinweise

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

- 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.

- 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.

- 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.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.05.2022 den Einleitungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Gudensberg Nr. 1 gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 00.00.2022 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 00.00.2022 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 00.00.2022 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung die 5. Änderung des Bebauungsplanes Gudensberg Nr. 1 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 Naumburg 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

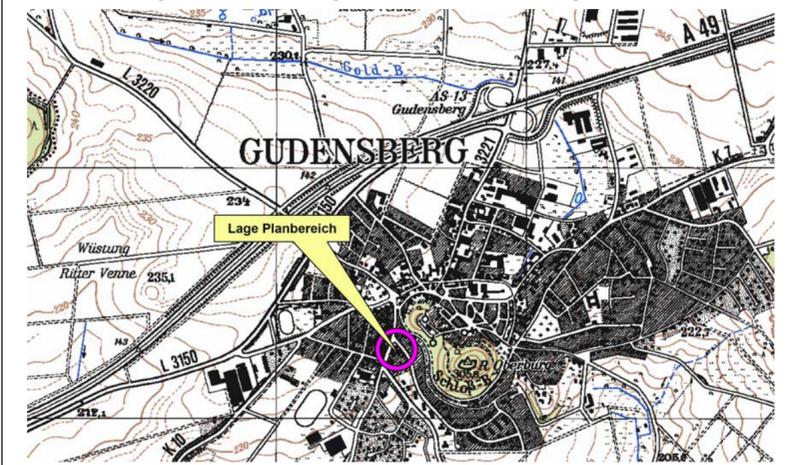
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bauungs- 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 , Kernstadt

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 Edermünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: info@meissner-sbw.de