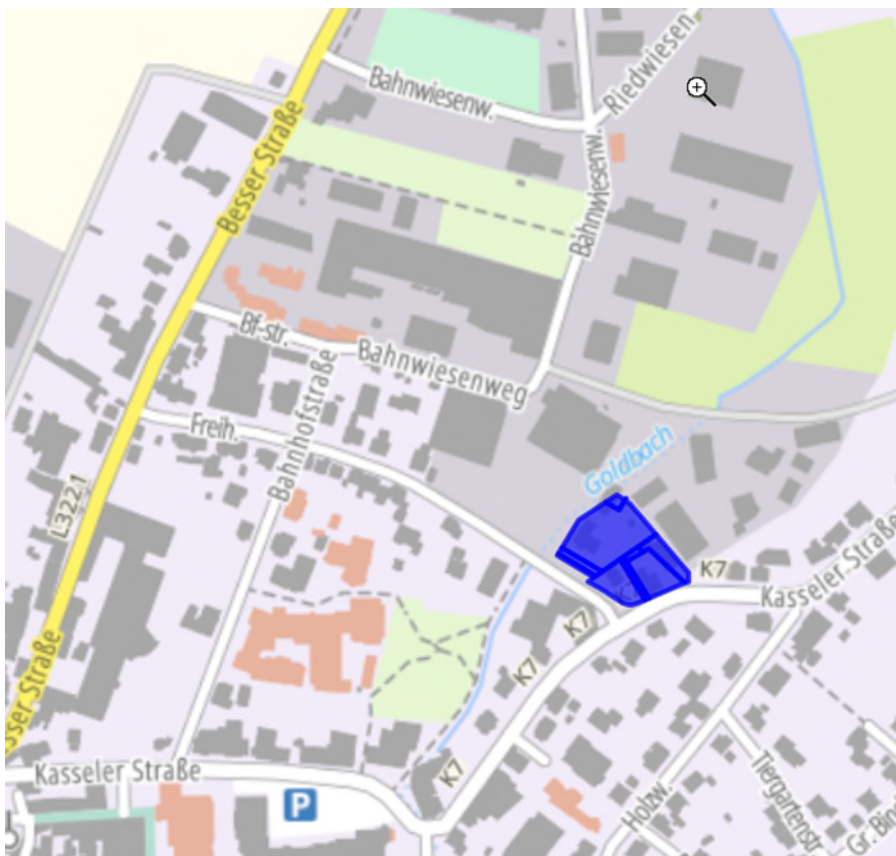


Stadt Gudensberg

ENTWURF

Änderungssatzung und Begründung mit textlichen Festsetzungen

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Gudensberg Nr. 16



Übersichtsplan ohne Maßstab

Änderungssatzung

Satzung der Stadt Gudensberg über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg in ihrer Sitzung am die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst die in der Gemarkung Gudensberg gelegenen Flurstücke Flur 16 Flurstück 14/27 sowie Flur 18 Flurstücke 19/7, 19/8, 19/9, 19/12, 19/16, 71/4, 71/5 und 111/20.

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Teilgebiet MI₍₂₎ des ursprünglichen Bebauungsplans.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich zudem aus der beigefügten Übersichtskarte, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Änderung der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 der Stadt Gudensberg werden im Bereich des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO wie folgt ergänzt:

Gebäudehöhe

Für bauliche Anlagen wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 13,30 m festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technisch erforderliche Dachaufbauten in untergeordneter Größe, insbesondere für Lüftungsanlagen, Kühlanlagen, Schornsteine sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, überschritten werden. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die Firsthöhe bzw. den höchsten Punkt der Dachhaut. Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die vorhandene natürliche Geländehöhe.

§ 3 Fortgeltung bestehender Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen des seit dem 04.03.1977 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 der Stadt Gudensberg bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten unverändert fort.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gudensberg, den
Der Magistrat
der Stadt Gudensberg

Sina Massow, Bürgermeisterin

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1. Einführung
 - 1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich
 - 1.3 Planverfahren

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
 - 2.1 Regionalplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Bebauungspläne
 - 2.4 Schutzausweisungen
 - 2.5 Fachplanungen/ Untersuchungen

3. Planungsziel und Konzept
 - 3.1 Städtebauliche Entwicklung

4. Änderungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes
 - 4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 4.2 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81 HBO
 - 4.3 Hinweise

Umweltbezogene Informationen

1. Schutzgüter

1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Diese verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 der Stadt Gudensberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu präzisieren.

Die Maße der baulichen Nutzung für den Bereich nördlich der Straße Freiheit sollen im Bereich der zulässigen Gebäudehöhen ergänzt werden.

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

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet der Bebauungsplan-Änderung in Größe von 3.714 qm befindet sich in Gudensberg - nördlich der Straßenkreuzung von "Freiheit" und "Kasseler Straße" – und umfasst die folgenden in der Gemarkung Gudensberg in den Fluren 16 und 18 liegenden Flurstücke:

Flur	Zähler	Nenner	Lagebezeichnung	Flurstücksfläche [m ²]
16	14	27	Freiheit	68
18	19	7	Freiheit 27	56
18	19	8	Kasseler Straße 27	329
18	19	9	Kasseler Straße 27	98
18	19	12	Freiheit 23	576
18	19	16	Freiheit 21	1737
18	71	4	Freiheit	144
18	71	5	Freiheit	44
18	111	20	Kasseler Straße 27	662

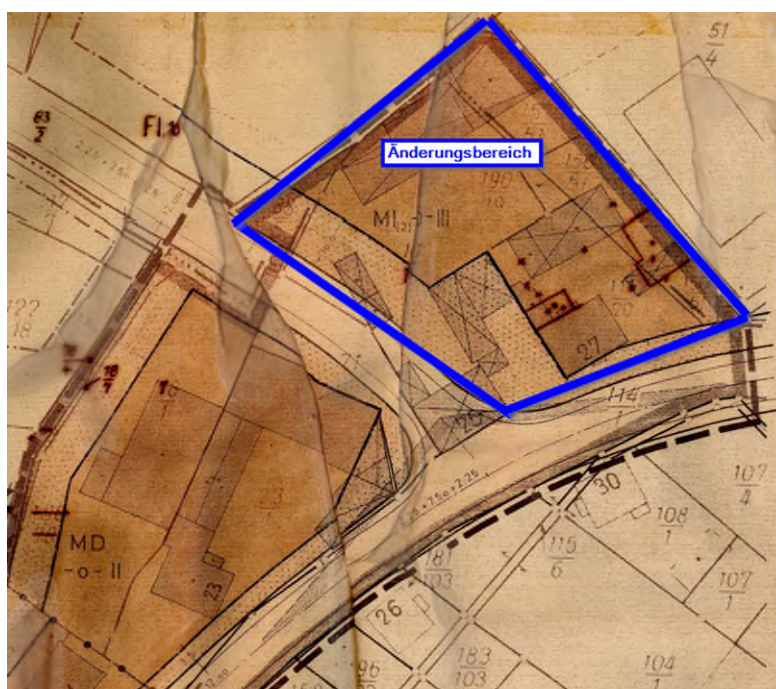


Abb. Geltungsbereich

1.3 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg hat in ihrer Sitzung am den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Gudensberg Nr. 16 gefasst.

Die 2. Änderungsplanung berührt nicht die Grundzüge der Planung, die den Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes Gudensberg Nr. 16 zugrunde liegen. Daher wendet die Gemeinde das Verfahren gem. § 13 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.

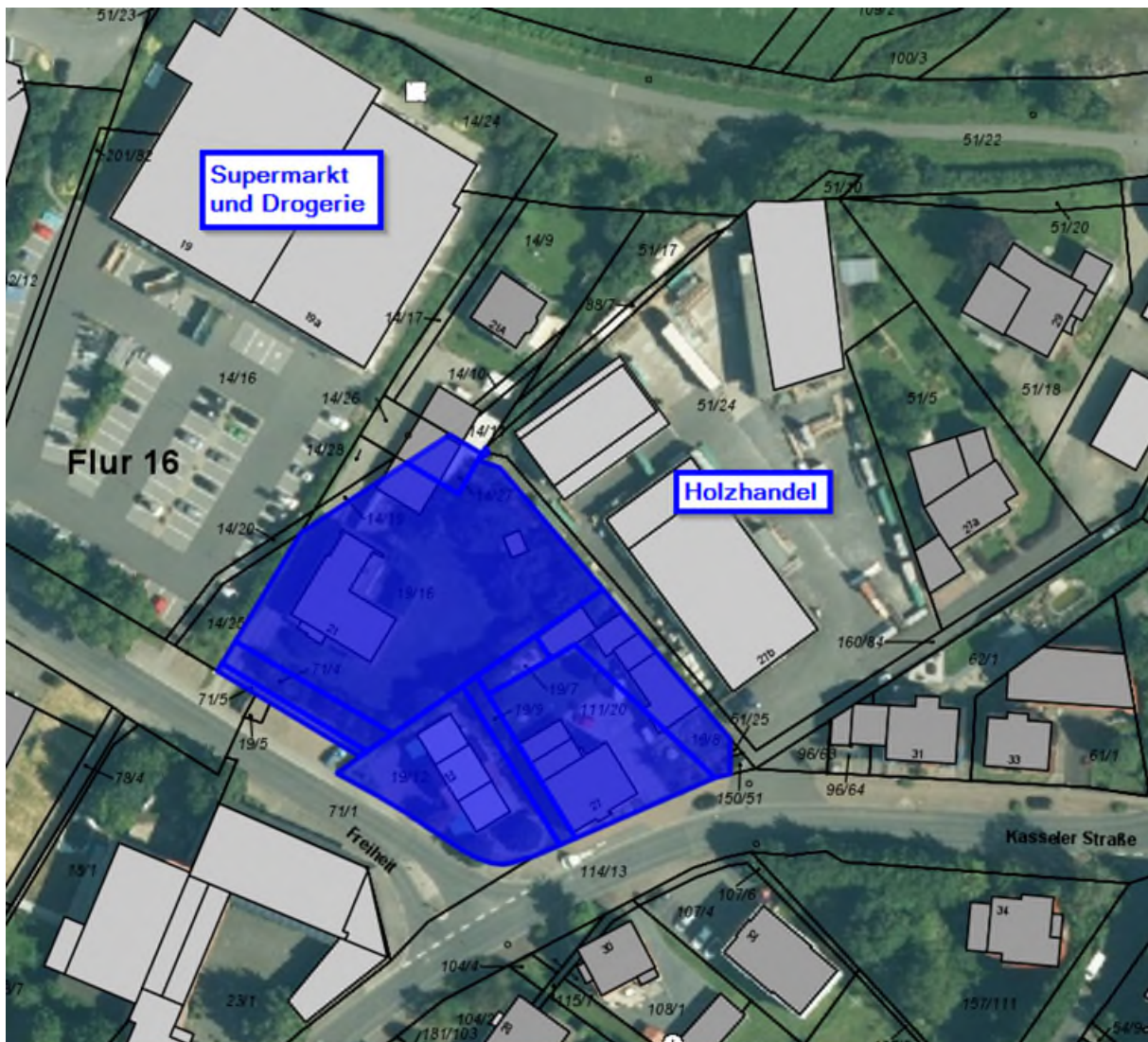


Abb. Plangebiet – blau eingefärbt – im Luftbild

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

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

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

2.3 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich betrifft eine Teilfläche des seit 1977 rechtskräftigen Bebauungsplanes Gudensberg Nr. 16.

2.4 Schutzausweisungen

Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz – DSchG HE) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 DSchG HE unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2.5 Fachplanungen/ Untersuchungen

Fachplanungen/ Untersuchungen liegen nicht vor.

3. Planungsziel und Konzept

3.1 Städtebauliche Entwicklung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 sind mittlerweile größtenteils bebaut.

Es bestehen in geringfügigem Maße unbebaute Teilflächen.

Die Entwicklung noch freier Bauflächen soll städtebaulich angemessen erfolgen können.

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung zwar Vorgaben zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ) und zur maximal zulässigen Geschossigkeit getroffen, jedoch wurden keine maximalen Gebäudehöhen definiert.

Um den potenziellen Bauherrschaften auch Anhaltspunkte für zulässige Gebäudehöhen zu geben und um diese städtebaulich der Umgebung anzupassen, werden mit dieser Bebauungsplan-Änderung zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt nördlich der Straßenkreuzung von "Freiheit" und "Kasseler Straße".

In der Straße "Freiheit" wurden erst in 2022 im Bebauungsplan Nr. 90 "Freiheit 7" Festsetzungen für Gebäudehöhen getroffen, die für die Straße "Freiheit" als städtebaulich angemessen beurteilt wurden.

Die im Bebauungsplan Nr. 90 festgesetzten Gebäudehöhen werden auf den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16) übertragen.

4. Änderungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gudensberg Nr. 16 sind die folgenden Änderungen vorgesehen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Gudensberg Nr. 16 behalten ihre Gültigkeit.

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

Entsprechend der Planzeichnung und auf Grundlage der §§ 16 und 20 BauNVO sind als Höchstmaße drei (III) Vollgeschosse festgesetzt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird ergänzend eine Gebäudehöhe (GH) von 13,30 m 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.

Die zugelassene Gebäudehöhe von 13,30 m stellt sicher, dass eine städtebauliche angepasste Bebauung umgesetzt werden kann. Aus gestalterischer Sicht ist die harmonische Einordnung des geplanten dreigeschossigen Baukörpers mit aufgesetztem Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) für den Innenstadtbereich von Gudensberg gut möglich.

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf die höchste Lage der Gebäudeoberkante (First).

Bezugspunkt ist die vorhandene natürliche Geländehöhe.

4.2 Hinweise

Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gudensberg Nr. 16 tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen des seit dem 04.03.1977 rechtskräftigen Bebauungsplanes Gudensberg Nr. 16, die von der 2. Änderungsplanung nicht betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.

Umweltbezogene Informationen

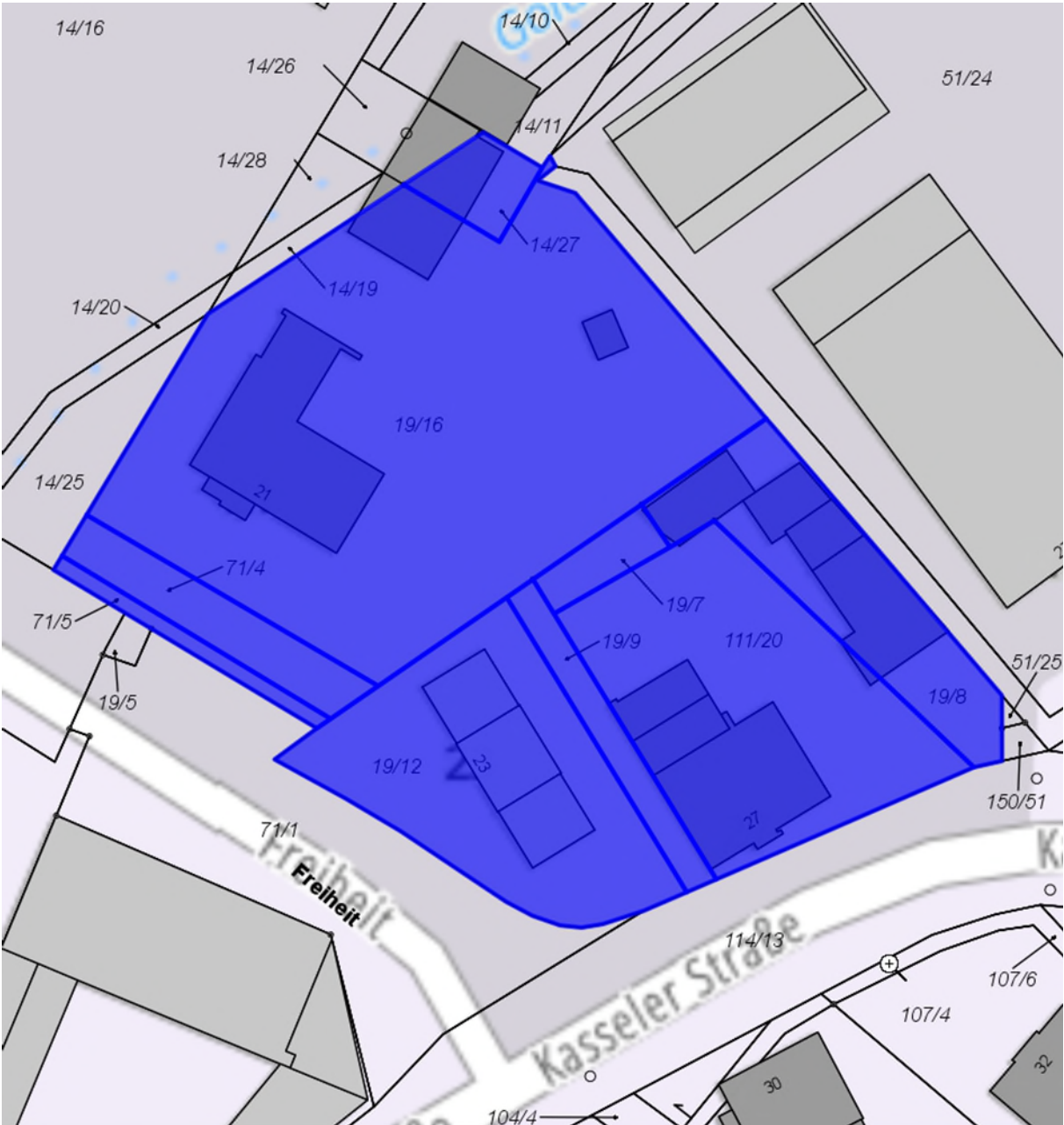
Die Gemeinde wendet das Verfahren gem. § 13 BauGB an. Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

1. Schutzgüter

Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht keine größere bauliche Ausnutzbarkeit als bisher.

Somit treten keine Mehr-Belastungen auf.



Plangebiet