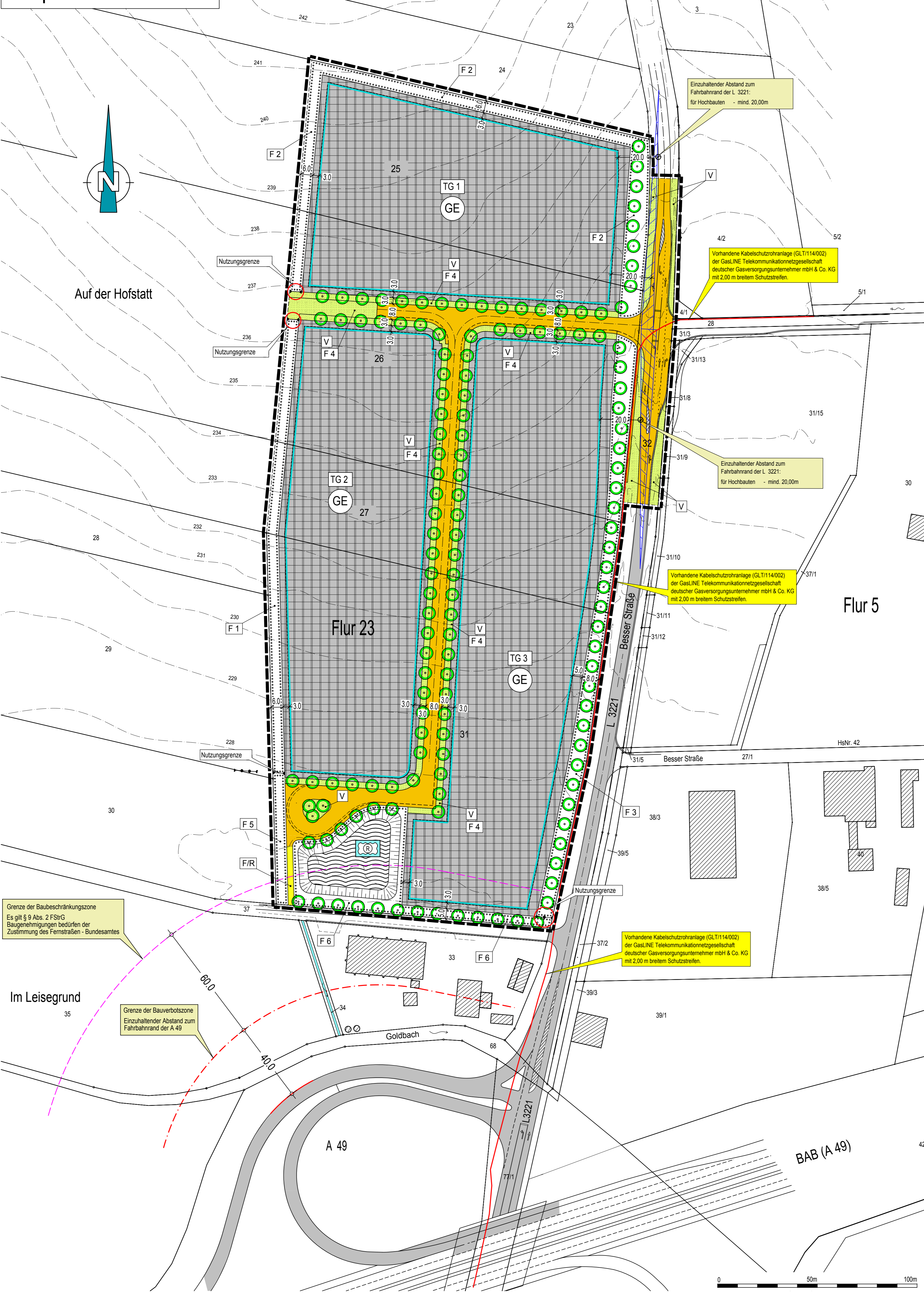


# Teilplan A - M. 1/1000



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung** gem § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Das Satzungsgebiet wird festgesetzt als:  
**Gewerbegebiet (GG) gem. § 9 BauNVO**  
Eingeschränkte Nutzung gem. § 1 BauNVO  
Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorkantinen für Auf- und Betriebszwecke sowie für Betriebszwecke und Betriebszwecke, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegebenen Grundfläche und Baumaß untergeordnet sind, werden zugelassen.  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden zudem als zulässig im Gewerbegebiet festgesetzt:  
- Gastronomiebetriebe  
- Nicht zulässig sind Tankstellen (außer Wasserstofftankstellen und Elektro-Tankstellen sowie einzelne Ladestationen im Sinne von Tankstellen), Anlagen für sportliche Zwecke sowie die in § 9 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen.  
- Einzelhandel und Großhandel, der sich wie großflächiger Einzelhandel ausweist, sind im Gewerbegebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe mit den nachfolgenden, nicht-zentralen Sortimenten im Bereich Baustoffe, Bau- und Gartenerzeugnisse, Kaufhäuser und Konfektzuzugelassen werden.  
**Handel mit Brennstoffen**  
Unzulässig:  
- Handel mit fossilen Brennstoffen (Erdöl und Erdölprodukte wie Diesel, Benzin, Heizöl sowie Erdgas, Flüssiggas, Kohle).  
Zulässig:  
- Handel mit Wasserstoff und nachwachsenden Rohstoffen wie Holz und Biokraftstoffe.  
Darüber dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerker- und Gewerbebetriebe auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche und insgesamt nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie dort im Rahmen des produzierenden, reparierenden oder installierenden Betriebes herstellen, einbauen oder warten.  
Nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsbetriebe und Seeparks als Untereinzelhandelsbetriebe sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wöhrungen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.  
**Maß der baulichen Nutzung** gem § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Es sind folgende maximal zulässige Zahlen festgesetzt:  
**Grundflächenzahl (GRZ)** gem. § 19 BauNVO:  
Soweit zeichnerisch keine kleineren Flächen festgesetzt:  
**Baumassenzahl (BMZ)** gem. § 21 BauNVO:  
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO wird festgesetzt auf:  
**TG 1 - 14,0 m**  
**TG 2 - 3 - 16,0 m**  
Photovoltaikanlagen (Solarstrahl) und Solarthermie-Anlagen (Wärmeübertragungsanlagen) dürfen die festgesetzte First- bzw. Oberkantenhöhe für bauliche Anlagen um max. 1,5 m überschreiten.  
Für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten, Aufzüge) wird gem. § 16 Abs. 6 ausnahmsweise Überschreitung um bis zu 2,0 m zugelassen.  
Die Oberkantenhöhe baulicher Anlagen wird von der an der in der Mitte der Gebäudemitte gelegenen, natürlichen Geländeoberfläche gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anstrich des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.  
**Bauweise** gem § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Gem. § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.  
Es können Gebäude ohne Längsbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.  
**Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.  
**Nutzung solarer Strahlungsenergie** gem. § 9 (1) 23b BauGB  
Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik  
Innerhalb des Gewerbegebietes sind die nutzbaren Gebäudedächflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestflächen). Die geforderte Anteil für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie beinhaltet alle Flächen (Zwischengänge), die zur Errichtung und Wartung der PV-Anlagen benötigt wird. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.  
Kombination Grunddach und Nutzung solarer Strahlungsenergie  
Damit die Grunddach-Funktion gegeben ist und eine gleichzeitige Verschattung der Module vermieden wird, gilt für die Installation der Solarkollektoren folgendes:  
a) Zwischen der Unterkante der Module und der Oberkante der durchwurzelbaren Schicht der Dachbegrünung (Substrat) muss mindestens 0,30 m Platz sein.  
b) Die Zwischengänge zwischen den einzelnen Modulreihen müssen mindestens 0,80 m breit sein, gemessen wird horizontal zwischen den jeweiligen Enden der Module. Werden die Module in einer Ost-West-Ausrichtung gebaut und stehen sich dabei in den Zwischengängen jeweils die Unterkante der Module gegenüber, darf die Mindestbreite dieser Zwischengänge auf 0,50 m reduziert werden.  
c) Für die Berechnung der Solarmindestfläche gilt: Als Reihenabstand RA (Breite des Zwischenganges zwischen einzelnen Modulreihen) wird maximal die 3-fache Höhenifferenz H zwischen der oberen und unteren Modul-kante anerkannt. Anrechenbar ist der Höhenabstand (RA) = Höhenifferenz der Modulearten von und hinter H/3.  
Es dürfen auch größere Reihenabstände gebaut werden, jedoch zählt der über die 3-fache der Höhe der oberen Modulreihe hinausgehende Abstand zur Berechnung der Solarmindestfläche nicht mit.  
**Anordnung von Solaranlagen**  
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.  
Ausnahmsweise können auch andere Maßnahmen zugelassen werden, sofern durch nachweislich eine äquivalente CO<sub>2</sub>-Einsparung erreicht wird.  
**Grünrosterliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 91 HBO)  
**Nicht überbaubare Flächen Nutzungszweck**  
Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überschaubarkeit der Flächen keine 100%ige Überbauung zugelassen werden verbieten Freiflächen, die als Grünflächen anzulegen und entsprechend der n. g. Regelung zu bepflanzen sind.  
Die nicht überbaubaren Flächen sind als strukturelle Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 50% der vorgegebenen Flächen sind mit Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Eine angefangene 200 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbäum zu pflanzen. Mindestens 80% der vorgegebenen Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Pflanzenliste). Die Verwendung von Düng- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.  
**Beschränkung von Steinbeeten und Stieglatzen**  
Die Anlage befestigter Flächen in Form von Steinbeeten und Stieglatzen darf auf dem jeweiligen Grundstück eine Größe von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem § 9 (1) 25a BauGB  
Die **privaten Flächen F1 - F3** und **öffentlichen Flächen F4 - F6** sind von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie intensiv zu pflegen. Pro 25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher mit 2 x verpflanzte Höhe > 2,0 m) zu pflanzen. Der Saum ist als frei wachsende Hecke anzulegen. Zur Ausfüllung eines arten- und blütenreichen Saumes sind vorrangig heimische Büchsenpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühende stauchartigen Gehölzen, anzupflanzen.  
Die in den **Teilflächen 2 - 6** dargestellten Bindungen für Baumstände sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (StU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Pflanzanstellung um +/- 1,5 Meter versetzt werden. Zur Wahrung des einzuhaltenden Grenzabstandes zu benachbarten Flächen sind stauchereiche Laubbäume entsprechend der Gehölzliste zu verwenden.  
Die öffentlichen Flächen F4 können zum Zwecke der Anlegung von Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Die Zufahrtsbreite, die sich aufgrund des notwendigen Fahrraumes für Lkw ergibt, wird auf maximal 12,0 m festgesetzt. Pro Betriebsstück werden maximal zwei Zufahrten zugelassen.  
Innerhalb der **öffentlichen Grünflächen F6** wird eine naturnah gestaltete Regenrückhalteanlage für unbelastetes Oberflächenwasser zugelassen. Die notwendig werdenden Flächen sind bei der Berechnung des zu planierenden Gehölzumfangs nicht zu berücksichtigen.  
Da es im Rahmen einer später auszulegenden Entwässerungsplanung Details der Ausführung (z.B. endgültige Lage, Dimensionierung des Rückhaltevolumens) näher bestimmt werden können, kann in der Planung die mögliche Umrang von Regenrückhalteanlagen nur nachrichtlich dargestellt werden.  
Zur biologischen Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb des Regenrückhaltebereichs eine Schilfkolonne (Schilf / Sumpfpflanzen) einzurichten. Mit der Schilfkolonne wird ein Milieu für den aeroben Schlammabbau und die Nitrifikation geschaffen. Im Rahmen der Ausführung sind die notwendigen Korrekturen- und Bemessungsgrunddaten zu beachten.  
**Durchführung**  
Auf den einzelnen Baugrundstücken sind die festgesetzten Grundrunds- und Pflanzmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudeteilung durchzuführen. Eine sichergestellte Pflege ist sicherzustellen. Abgabe sind innerhalb von zwei Planungsperioden gleichwertig zu ersetzen.

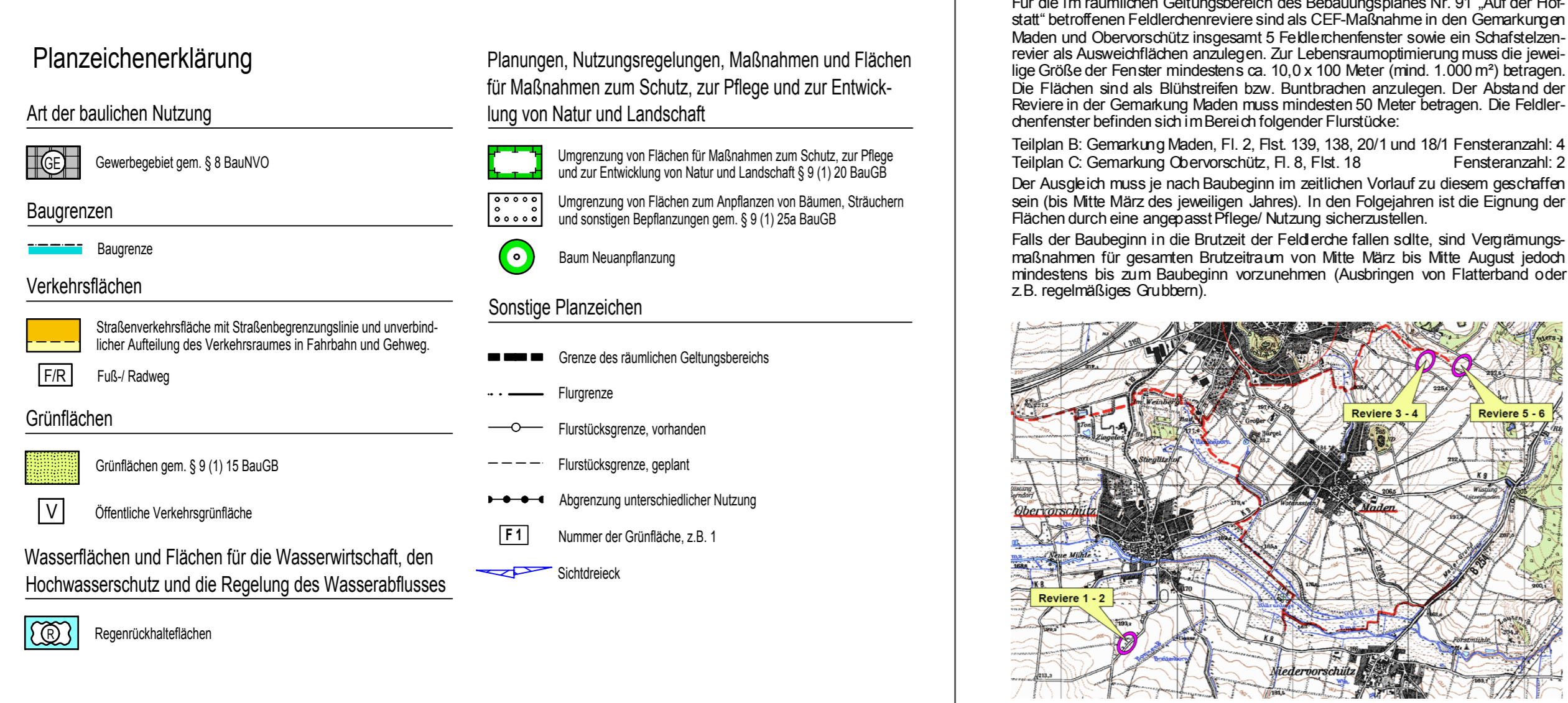
### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

- Dächer**  
Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird festgesetzt auf: **0 - 15°**  
**Dachbegrünung**  
Die nachfolgende Regelung gilt für alle Gebäude i. S. des § 2 Abs. 3 HBO, in die zulässigen Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich.  
Die Dächern sind unter Beachtung brandtechnischer Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss im Mittel 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.  
Bei einer extensiven Begrünung sind Säulen-Arten (Sedum-Sprosssaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfbläuen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.  
**Fassadenbegrünung**  
Fensterlose Außenwände mit einer Breite ab 3,50 m sind mit hochwüchsigen Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletter-, Rank- oder Schlingpflanze pro 20 m<sup>2</sup> Wandabwicklung zu pflanzen.  
Bei Errichtung von Vorhangfassaden mit Photovoltaik-Modulen entfällt die Vorgabe in dem betroffenen Außenbereich.  
**Oberflächenbegrünung**  
Für Betriebsflächen, Fahrgassen, Flächen zu den Stellplätzen, Laderampen und sonstigen Container-Flächen werden Asphaltflächen zugelassen.  
Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist und der bestehende Boden eine Versickerung zulässt, sind Flächenbepflanzungen für Wege und sonstige Grundstücksflächen in wasserundurchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angeordnete Grünflächen versickern kann. Verwendungsbepflanzungen: Schotterrasen, Kies-, Rasengrünstreue, weiches Plaster oder versickerungsfähiges Plaster.  
**Belange des Verkehrs**  
**Bauverbotzone**  
Der Bauverbotzone sind die in § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im Rahmen einer Errichtung bis zu 40 m tiefe baulichen Anlagen errichtet werden. Diese Bauverbotzone, gemessen vom äußeren Rand des befestigten Fahrbahnrandes, einschließlich Rampen und Parkflächen, ist grundsätzlich einhalten.  
Die Bauverbotzone beruht den Geltungsbereich der Baueinplanung nicht.  
Darüber hinaus bedürfen gem. § 9 Abs. 2 FStBG Bauvorhaben in den Bauverbotzone: Anbauabschirmungen, Anbauabschirmungen durch Fassaden-Bundesmaße, wenn diese in einer Entfernung von 40 m (Bauverbotzone) und bis zu 100 m (Bauabschirmungszone) vom äußeren Fahrbahnrand der Bundesautobahn errichtet werden sollen.  
**Bauverbotzone L 3221**  
Entlang von Landesstraßen ist gem. § 23 (1) HStRG zwischen Hochbauten und äußerem Rand der Fahrbahn eine Bauverbotzone von 20,0 m gesetzlich festgesetzt.  
In der 20,0 m Bauverbotzone ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig. Neben Hochbauten gilt dies auch für Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (z.B. Neben- und Werbeanlagen, Garagen, Lagerflächen, Aufschüttungen bzw. Abtragungen größerer Umfangs).  
Im Einvernehmen mit Hessen Mobil Kessel werden in einem Abstand von 15,0 Metern zum äußeren Fahrbahnrand der L 3221 bauliche Anlagen, die keine Hochbauten sind, zugelassen (z.B. Umfahrungen, Stellplatzflächen, Ausstellflächen).  
Die einzuhaltende Bauverbotzone wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt. Die Vermessung der Bauverbotzone besteht sich auf dem im Plan nachrichtlich dargestellten Fahrbahnrand.  
**Lichtmissionen**  
Gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen der BAB 49 sind Blendwirkungen und Lichtmissionen auszuschließen. Dies betrifft sowohl die nächtliche Außenbeleuchtung von Gebäuden als auch die Lichtmissionen von an den Gebäudlichkeiten angebrachten Solaranlagen oder sonstigen Anlagen im Planungsbereich und blendfrei zu gestalten.  
**Solaranlagen**  
Bei der Errichtung von Solaranlagen ist zu gewährleisten, dass von Solaranlagen keine Blendwirkungen nach der strahlungsphysikalischen Vorschrift des § 33 SVO (z.B. Pylon mit einer Höhe von über 20 m und beweglicher Wechsellagerung) unzulässig sein.  
Zulässig sind Werbeanlagen daher nur unter folgenden Voraussetzungen:  
- Werbeanlagen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig und dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Reklamen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der Gebäude stehen, auf denen oder von denen sie angebracht sind.  
- Werbeanlagen dürfen nicht durch die Sichtfreiheit des Verkehrs nicht gefährden.  
- Werbeanlagen sind blendfrei zu gestalten. Bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit beweglichen und wechselnden Licht, Werbeanlagen mit fluoreszierenden Leuchten sowie Werbeanlagen mit wechselnden Motoren (Leuchtwerbung, Leuchtbanner, Luft- oder gasgefüllte Wechsellagerungen oder -ballons oder Werbeanlagen mit vergleichbarer Wirkung sind unzulässig.  
**Außenbeleuchtung**  
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freizeitanlagen ist durch effiziente Lichtanlagen energieeffizient, blendfrei, strahlungsarm sowie arten- und insktenfreundlich zu gestalten (beim bestenfalls bis warmes Licht) und auf das notwendigste Maß zu reduzieren.  
**Nachrichtliche Übernahmen Hinweise**  
**Stellplatzsetzung**  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Stellplatzsetzung“ der Stadt Gudensberg in der jeweils gültigen Fassung.  
**Sicherung von Bodendenkmälern**  
Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalrechtsgesetz - DStGG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 HStGG, Denkmalrechtsgesetz (DStGG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und die kreisfreie Denkmalbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entschädigung zu schützen.  
Aufgrund des bisherigen archäologischen Sachstandes muss im Plangebiet mit Funden mit mittelalterlichen, aber auch mit vor- und frühgeschichtlichen Siedlungen gerechnet werden. Zur Erlangung einer denkmalrechtlichen Genehmigung ist in Abstimmung mit Hessischen Landesamt für Denkmalpflege (Archäologie) eine Untersuchung (Ausgrabung) der betroffenen Strukturen durchzuführen.  
**Schutz des Mutterbodens**  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgeht, wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken zu verankern.  
**Altanlagen**  
Altanlagen, die an Planbereich liegen, sind nicht bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten vorläufig einzustellen und das Dez. 31.1 „Grundwasserrecht, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz“ des RP-Kassel zu informieren.  
**Wasserschutzgebiete**  
Die Planbereich befindet sich im östlichen Randbereich der Zone II des mit Verordnung vom 28.01.1999 (StAnz. 12/1999 S. 859) festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsbereiche „Mittelrhein (Buchenborn)“ der Stadt Gudensberg. Die Ver- und Gebotsbestände der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.  
**Verwertung von Erdaushub**  
Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Anforderungen der „Richtlinien zur Verwertung von Erdaushub“ (Verordnung vom 28.01.1999 (StAnz. 12/1999 S. 859) zu beachten. Für überschüssiges Bodennaterial von mehr als 600 m<sup>3</sup> Menge ist nach § 4 Abs. 3 HstBodSchV in Verbindung mit § 12 HstBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Bauauftraggeber ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises durchzuführen.

### 7. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb der Teilpläne B und C

- Für die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 „Auf der Hofstatt“ betroffenen Felderzweckbereiche sind als CEI-Maßnahme in den Gemarkungen Maden und Obenroschütz insgesamt 6 Felderzweckbereiche sowie ein Schilfkolonne-revier als Ausgleichsflächen anzulegen. Zur Lebensraumoptimierung muss die jeweilige Größe der Felder mindestens ca. 10,0 x 100 Meter (mind. 1.000 m<sup>2</sup>) betragen. Die Flächen sind als Blühstreifen bzw. Blühtranchen anzulegen. Der Abstand der Reviere in der Gemarkung Maden muss mindestens 50 Meter betragen. Die Felderzweckbereiche befinden sich im Bereich folgender Flurstücke:  
Teilplan B, Gemarkung Maden, Fl. 2, Fl. 139, 138, 201 und 181/1  
Teilplan C, Gemarkung Obenroschütz, Fl. 8, Fl. 16  
Der Ausgleich muss je nach Baubeginn im zeitlichen Vorlauf zu diesem geschaffen sein (bis Mitte März des jeweiligen Jahres). In den Folgejahren ist die Ergänzung der Flächen durch eine angepasste Pflege/ Nutzung sicherzustellen.  
Falls der Baubeginn in die Brutzeit der Felderchen fallen sollte, sind Vogelmehrmaßnahmen für gesamten Brutzeitraum von Mitte März bis Mitte August jedoch mindestens bis zum Baubeginn vorzunehmen (Ausbringen von Flatterband oder z.B. regelmäßiges Gubben).

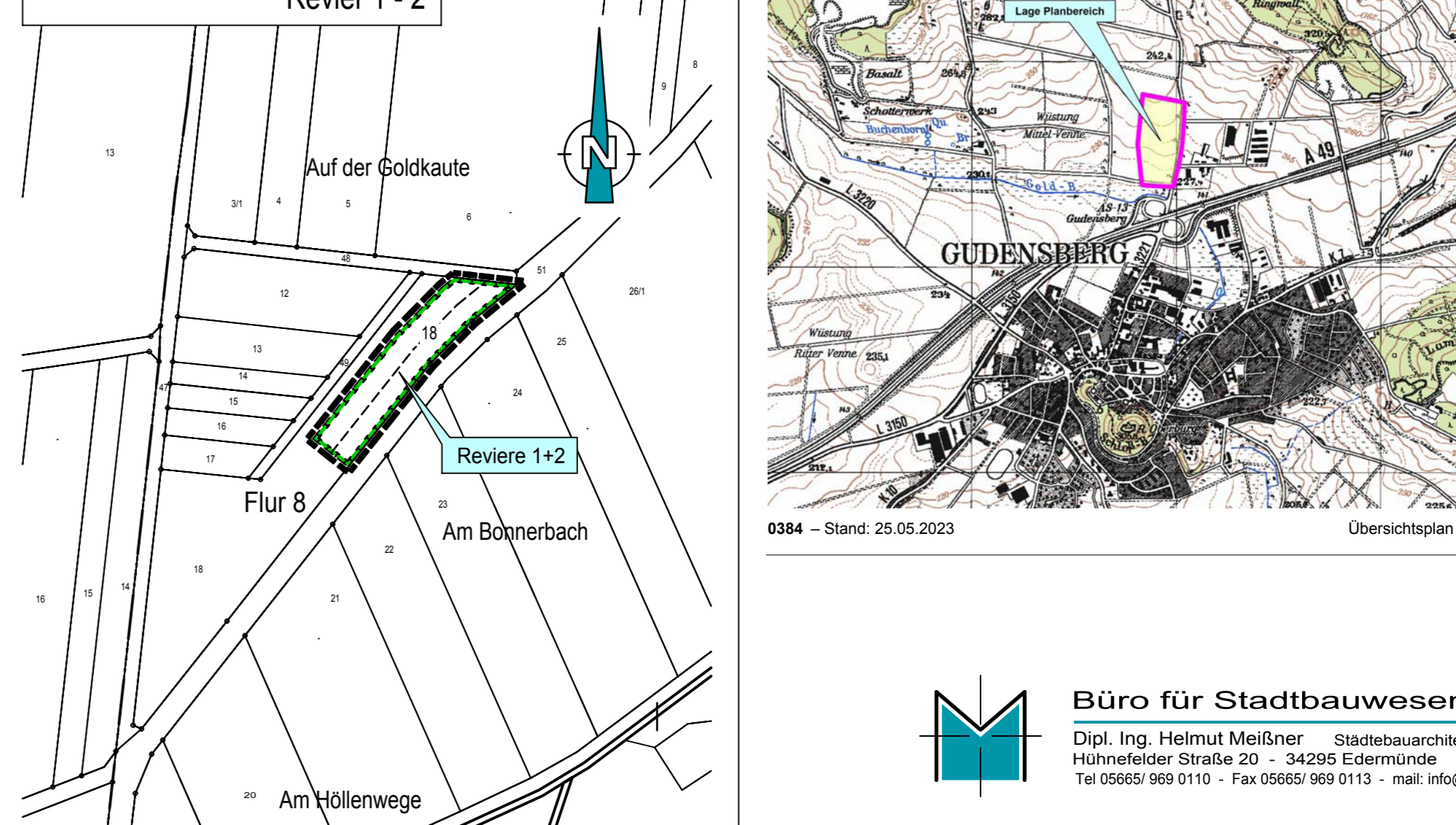
## Teilplan B - M. 1/2.500 Revier 3 - 6



## Teilplan C - M. 1/2.500 Revier 1 - 2



## Teilplan A - M. 1/1000 Revier 1 - 2



## Stadt Gudensberg

**Bebauungsplan Nr. 91 „Auf der Hofstatt“**

Übersichtspläne ohne Maßstab

0384 - Stand: 25.05.2023

**Büro für Stadtbaugesamtes**  
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Stadtplaner  
Helmstedter Straße 20 - 34206 Edemünde  
Tel: 05665 969 0110 - Fax: 05665 969 0113 - mail: info@meissner-stbv.de

Hb = 870 / 930 (0,81m<sup>2</sup>)

Alpian 2011