



Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg hat die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, 'Auf der Großen Binde', Gemarkung Gudensberg, gem. § 2 (1) BauGB am 28.03.2019 beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom bis zum durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde am gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Der Beschluss sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, 'Auf der Großen Binde', Gemarkung Gudensberg am als **Satzung beschlossen**.

Gudensberg, den Der Magistrat der Stadt Gudensberg
..... Best, Bürgermeisterin

Es wird bescheinigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtskraft maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Gudensberg, den Der Magistrat der Stadt Gudensberg
..... Best, Bürgermeisterin


Der Bebauungsplan ist am gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.

Gudensberg, den Der Magistrat der Stadt Gudensberg
..... Best, Bürgermeisterin

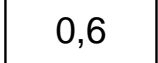
1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

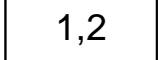
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)


1. Art der baulichen Nutzung

 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)


2. Maß der baulichen Nutzung


 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 u. 19 BauNVO


 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 u. 19 BauNVO

 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert § 16 und 20 BauNVO


3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

 O Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO


 Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) BauGB

 Baugrenze - § 23 (3) BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO


4. Grünflächen

 Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
P Zweckbestimmung: Private Grünfläche


5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

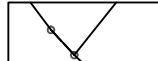
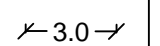
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

 Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

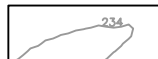
 Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - § 9 (7) BauGB

 Vorhandene Flurstücksgrenzen  Bemaßung in Metern -m-

 Vorhandene Bebauung  Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

 Höhenlinien in Metern über NN

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung	Mi	
Grundflächenzahl	0,6	(1,2)
Bauweise	o	II

Geschossflächenzahl
Geschossigkeit

Gemeinde Gudensberg
Gemarkung Gudensberg
Flur 5
Maßstab 1 : 1.000

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Homburg (Efze), den

Amt für Bodenmanagement
Im Auftrag

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Mischgebiete - MI (§ 6 BauNVO)

(1) Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind in den Mischgebieten (MI) folgende Nutzungen nach § 6 (1)

- (2) zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
(2) Ausnahmsweise zulässig sind:
- gemäß § 1(5) BauNVO in Verbindung mit § 8 (2) die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für den Verkauf an letzte Verbraucher der Produkte, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet und repariert. Die Verkaufsfläche ist nur auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche zulässig und ist auf eine Größe von 10 % der Betriebsgeschossfläche, jedoch nur bis 200 m² pro Betrieb beschränkt
(3) Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen, Vergnügungsstätten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

(1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl 0,6, die Geschossflächenzahl auf 1,2, die Anzahl der Vollgeschosse auf II und die Firsthöhe auf 10,00 m festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ i.S. des § 19 (4) BauNVO ist unzulässig.

(2) Bezugsebene für die Festsetzung der Gebäudehöhe ist die Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße in der Mitte des Gebäudes.

(3) Die Firsthöhe wird an der höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion gemessen, wobei Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaik und Warmwasser) nicht mit angerechnet werden.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen.

2.6 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

2.7 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

(1) Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen sind gemäß dem Bestand zu erhalten und zu entwickeln. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

(2) Die Standorte der zeichnerisch festgesetzten Bäume können in Abhängigkeit von Grundstücksein- und Ausfahrten um bis zu 5,0 m vom festgesetzten Standort abweichen. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten

(3) Pro Baumstandort ist ein durchwurzelbarer Raum von 12 m² mit nachzuweisendem Baumsustrat anzulegen. Die offene Baumscheibe muss mind. 8 m² betragen. Das Baumsustrat ist auch unter Grundstücksein- und Ausfahrten einzubauen.

(4) Die Querung der festgesetzten Verkehrsgrünfläche für Grundstücksein- und Ausfahrten ist unter Beachtung der festgesetzten Baumpflanzungen bzw. Festsetzung 2.7 (2) zulässig.

(5) Bei Verlust bestehender bzw. festgesetzter Bäume sind diese neu zu pflanzen bzw. in der Anzahl zu ersetzen.

(6) Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern.

2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(1) Auf den festgesetzten Flächen sind mindestens 2 Gesteinshaufen a 5 m³ aus Steinen bis 30 cm Kantenlänge, Schotter und Steinerde, Längsseite nach Süden ausgerichtet, zu schütten und dauerhaft von höher wachsender Vegetation frei zu halten. Eine Bedeckung mit Brombeere bis 30 cm Höhe ist zulässig.

(2) Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind spätestens 1 Jahr nach Rodung der Böschungflächen anteilig und bei Inanspruchnahme aller Flächen, abschließend 1.000 m² Heckenpflanzungen bestehend aus Kornelkirsche, Liguster, Hainbuche, Hartriegel, Holunder, Haselnuss, Schneeball, Traubenkirsche und/oder Weißdorn anzulegen.

(3) Es sind in den Strukturen, vorhanden Gebäuden oder vorhandenen Bäumen im öffentlichen Bereich mind. 4 Halbhöhlenbrüterkästen sowie 4 Sperlingskästen vor Rodung der bestehenden Gehölze anzubringen.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

3.1 Werbeanlagen

(1) Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen.

(2) Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie an Gebäudewänden angebracht werden und deren jeweilige oberste Begrenzung nicht überschreiten.

(3) Leuchtfarbe, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

3.2 Oberflächengestaltung und Grünordnung

(1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist i.S. der Verbesserung der durchwurzelbaren Schicht außerhalb der Flächen des Geltungsbereiches auf landwirtschaftlichen Flächen und/ oder für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück unterzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung muss nachgewiesen werden.

(2) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu 50% als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

(3) Die Sicht von Grundstückseinfahrten auf die Kreisstraße 7 ist von Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung oberhalb einer Höhe von 0,8 m über dem jeweiligen Fahrbahnniveau freizuhalten.

(4) Notwendige Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken anzulegen.

3.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind straßenseitig Hecken und Zäune zulässig. Zäune sind zu hinterpflanzen, die Anpflanzungen sind auf h = 0,8 m zu begrenzen.

4 Hinweise

(1) Denkmalschutz

Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodendenkmäler sind gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzlerbach 11 in 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Gudensberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schwalm-Eder erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

Hinweise (Fortsetzung)

(2) Altlasten - Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge der Umsetzung der Planung Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, die einen Altlastenverdacht begründen können, sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 1 u. 2 HAIt-BodSchG zu beachten. Das Regierungspräsidium Kassel ist zwecks Absprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren.

(3) Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gelten unabhängig vom Bau- und Planungsrecht und sind zum Zeitpunkt der Umsetzung des Planes im Gebiet zu prüfen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen, wenn Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit gem. BNatSchG erfolgen.

(4) Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Gudensberg ist zu beachten.

(5) In-Kraft-Treten

Mit Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der großen Binde“ tritt der entsprechende Teilgeltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Änderung außer Kraft.

Für das südöstliche Flurstück 76/7 wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 geändert.

Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der derzeit gültigen Fassung

PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung in der derzeit gültigen Fassung

HBO: Hessische Bauordnung in der derzeit gültigen Fassung

Planverfasser im Auftrag des Magistrates der Stadt Gudensberg



Bahnhof Str. 21 · 37218 Witzenhausen · Tel.: 05542/920310
Fax: 05542/920309 · Email: info@planung-henke.de

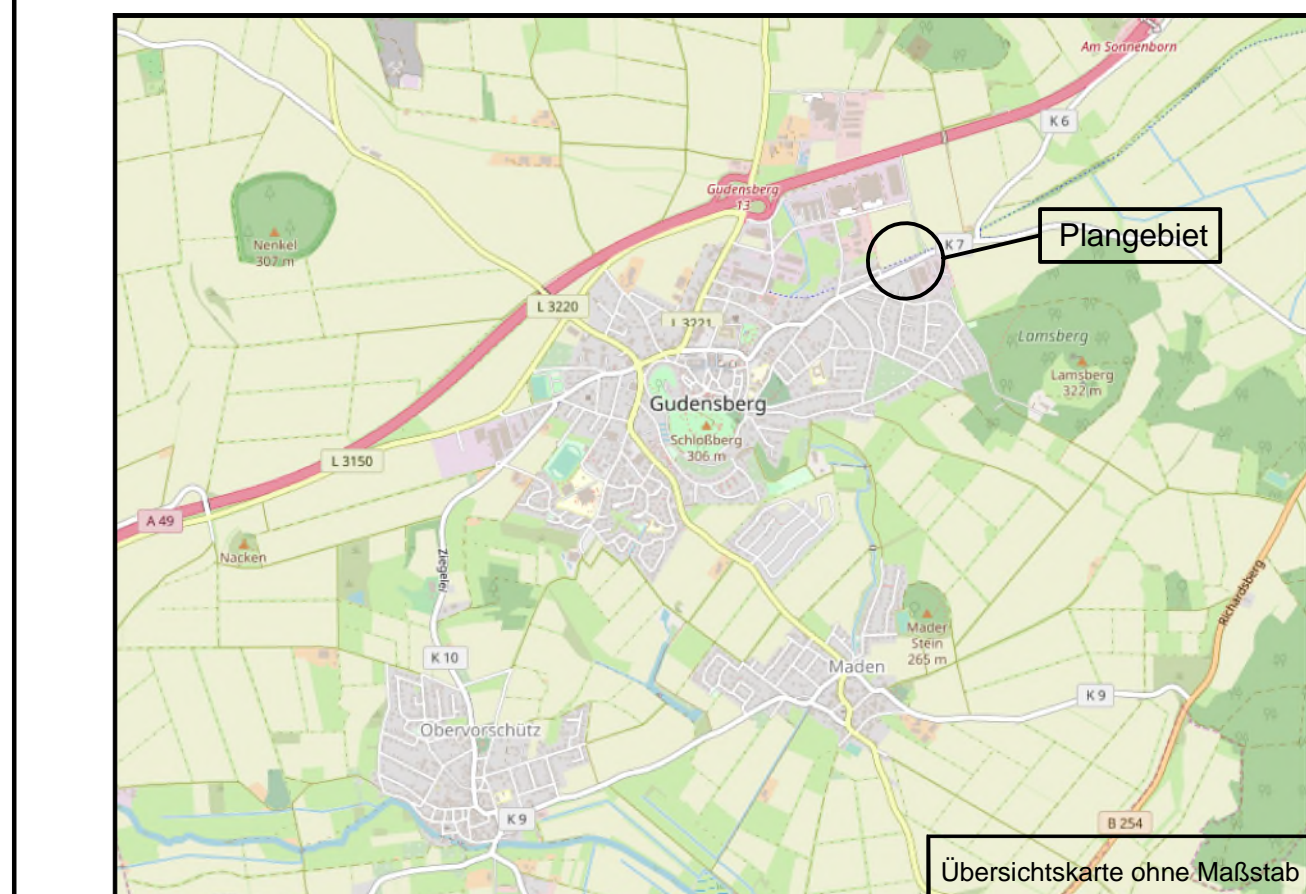


Stadt Gudensberg
Schwalm-Eder-Kreis

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 'Auf der Großen Binde' Gemarkung Gudensberg

Maßstab 1 : 1.000

Stand 04/2022



Quelle: open street map