

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Es werden folgende maximal zulässige Zahlen festgesetzt:

	Teilgebiete (TG)	
	1 - 2	3
Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO	0,4	0,4
Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO	0,6	1,0
Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3 BauNVO		III
Tailgahiet 3 wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garage		

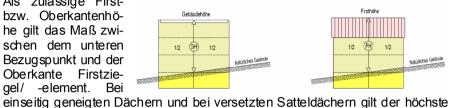
Im Teilgebiet 3 wird eine Überschreitung der Grundflachenzahl für Garagei und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und nicht überbaute unterirdische bauliche Anlagen ("GRZ II") bis zu 0,80 zugelassen.

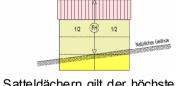
	Teilge biete (TG)	
Zulässige Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe	1 - 2	3
bis 5 Grad:	7,00 m	10,00 m
> 5 Grad bis 25 Grad:	unzulässig	11,50 m
> 25 Grad bis 45 Grad:	10,50 m	13,50 m

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis 5 Grad dürfen Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen oder Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen die festgesetzte Oberkante um maximal 1,0 m überschreiten

Bezugspunkte:

Als zulässige Firstbzw. Oberkantenhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante Firstziegel/ -element. Bei





Die maximal zulässige Oberkante Attika (OK) bei einem Gebäude mit einem Flachdach bezieht sich auf die angegebene Bezugshöhe bis zur Oberkante der

Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere First- bzw. Oberkantenhöhe, gemessen von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes am Standort des Gebäudes.

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. In nerhalb der nicht überbaubaren Flächen werden Pkw-Fahrzeug-, Fahrrad- und Wertstoffstellplätze mit ihren Zufahrten, die räumlich und funktional der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebietes zuzuordnen sind, zugelassen. Wenn die Vorgaben der HBO eingehalten werden, können Carports und Garagen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

4. Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

Im südwestlichen Bereich der Teilgebietsfläche 3 besteht die Notwendigkeit zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Zum Schutz und Unterhaltung der Leitungen wird ein 2,50 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen, der nicht überbaut werden darf. Der Schutzstreifen ist in der Planzeichnung dargestellt bzw. gekennzeichnet.

5. Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB Fur die Errichtung von Gebauden gelten die Antorderungen des Gebaudeener giegesetzes (GEG) in der jeweils gültigen Fassung. Danach ist bei Neubauten sicherzustellen, dass ein Teil des Wärme- und Kälteenergiebedarfs durch erneuerbare Energien gedeckt wird (§§ 34 ff. GEG). Die Nutzung solarer Strahlungsenergie, beispielsweise durch Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen, stellt eine Möglichkeit zur Erfüllung dieser gesetzlichen Verpflichtung dar. Eine darüberhinausgehende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen für Wohngebäude ergibt sich aus dem GEG derzeit nicht.

Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck

Da auf Grund 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 Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Mindestens 50% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht und einheimisch sein (siehe auch unter Hinweise Pflanzliste). Die nicht bebauten Flächen sind als Garten- und Freizeitflächen anzulegen. Pro 200 m² des nicht bebaubaren Flächenanteils ist mindesten ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (STU 16/18 cm) zu pflan-

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

7.1 Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen

Wird wie folgt festgesetzt:

Als Flachdach im Sinne dieser Festsetzung gilt ein Dach mit einer Neigung von 0° bis maximal 5°.

Dachform

In den Teilgebieten 1 und 2 sind Pultdächer unzulässig. Im Teilgebiet 3 werden alle Dachformen zugelassen.

Dachbegrünungen

Um die Entstehung von Kleinbiotopen zu fördern, sind Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad als Gründächer auszuführen.

Die nachfolgende Regelung gilt für alle Gebäude i. S. des § 2 Abs. 3 HBO ein schließlich Garagen mit Ausnahme von offenen Kleingaragen (Carports) bis 30 Quadratmeter Grundfläche sowie untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. Dachflächen sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen vollständig mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss im Mittel 10 cm betragen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate sind gemäß der "FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen

7.2 Oberflächenbefestigung

Eine Befestigung mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen. Private Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflaster

belägen mit breiten Fugen wie z. B. "Ökopflaster"). Wasserundurchlässige Materialien sind nicht zulässig.

7.3 Rückhaltung/ Nutzung von Niederschlagswasser

Der nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen. Der zulässige Drosselabfluss wird auf 1,33 Lit./Sek. begrenzt. Dies entspricht einem Rückhaltevolumen von ca. ein Kubikmeter je 60 Quadratmeter abflusswirksamer versiegelter Fläche. Die Rückhaltemenge ist verzögert mit Hilfe einer Abflussdrossel in den öffentlichen Kanal zuzu-

Alternativ werden auf den Grundstücken Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. Flächen-/Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-System). Unzulässig sind punktförmige Einleitungen, wie z.B. Schachtversickerungen. Überschüssige Mengen sind über einen Drosselabfluss dem öffentlichen Kanal zuzuleiten.

7.4 Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Raum

Die Höhe für alle Einfriedungsarten zum öffentlichen Raum (außer Hecken) wird auf . 20 Meter begrenzt.

Einfriedungshecken dürfen eine Höhe von 1,60 Meter nicht überschreiten. Die Hecke ist entsprechend der Pflanzliste auszuführen.

7.5 Stellplatzbegrünung im Bereich des Teilgebietes 3 Stellplätze mit mehr als fünf Einstellplätzen sind durch geeignete Maßnahmen zu begrünen. Die Stell platzflächen sind entweder

a) mit einer standortgerechten, heimischen Hecke entlang der Stellplatzgrenzen b) mit standortgerechten Laubbäumen (mindestens ein Baum pro fünf Stellplätze,

Stammumfang 16–18 cm) zu bepflanzen Die Begrünung der Stellplätze ist entsprechend der Pflanzliste auszuführen.

7.6 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sind Leuchtdioden (LED) oder voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden. Zum Schutz angrenzender Lebensräume ist der Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche zu begrenzen. Vorzugsweise sind Lichtquellen mit einer Farbtemperatur (CCT) < 2700 K einzusetzen, bei denen

7.7 Mülltonneneinstellplätze

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren. Im Freien sind sie durch Einhausung oder Umpflanzung dauerhaft der Sicht zu entziehen.

7.8 Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern

das Lichtspektrum von Wellenlängen > 550 nm dominiert.

- 1. Zur Herstellung und die Stabilisierung der Erschließungsstraße dürfen oberund unterirdische Stützbauwerke (z.B. Böschungen, Stützmauern, Aufschüttungen) sowie Abgrabungen bis zu 2,50 m breit direkt neben der Straße angelegt werden.
- 2. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Anpassung an die Verkehrsflächen und an die Nachbargrundstücke zulässig. Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1 Meter zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden wer-
- 3. Stützmauern sind mit Pflanzen zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen. Pflanzsteine aus Beton oder Hohlbetonstei-
- nen als Rand- oder Hangbefestigung als Stützmauer unzulässig. 4. Soweit keine Stützmauern zur Ausführung kommen, sind Geländevorsprünge auf dem Grundstück oder zur Angleichung der Baugrundstück an das Straßenniveau oder an das Höhenniveau der Nachbargrundstücke als Böschungen mit Neigung von mind. 1:1,5 oder flacher geländegerecht zu modellieren.

8. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

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

8.2 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

8.1 Parkplätze/Stellplatzflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) bei Neubauten eine anteilige Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs verpflichtend ist. Alternativ kann eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 0,02 kW pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche errichtet werden.

8.3 Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten

Gem. § 35 Abs. 9 HeNatG ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der hessischen Bauordnung (HBO). Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO sind nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt

8.4 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grundstücken sind öffentlich-rechtlich verbindlich. Eigentümer sind verpflichtet, diese Pflanzungen umzusetzen. Nachbarrechtliche Abstandsregelungen nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz (HNRG) gelten grundsätzlich, soweit der Bebauungsplan keine eindeutige Lage der Pflanzungen an der Grundstücksgrenze oder in einem bestimmten Pflanzstreifen vorschreibt. Im Falle einer konkreten Festsetzung der Pflanzlage im Bebauungsplan gehen die öffentlichen-rechtlichen Vorgaben den nachbarrechtlichen Abstandsregelungen vor.

8.5 Sicherung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

8.6 Bodenschutz

Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAltBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG). Bei der Bauausführung sind die folgenden Merkblätter und DIN-Normen zu beachten.

Merkblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU 2024). **DIN-Normen:**

DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten

8.7 Verwertung von Erdaushub

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden. Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten. Überschüssiger Oberboden muss fachgerecht verwertet werden. Unter Berücksichtigung der hohen Ertragsfähigkeit der anstehenden Böden sollte die fachgerechte Verwertung primär durch Aufbringung zur Bodenverbesserung auf weniger ertragreichen landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Die hierbei zu beachtenden fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sind in der Arbeitshilfe "Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen und erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung" (HMUKLV 2020) beschrieben.

8.8 Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ Hinweise zur Einhal-

tung von Grenzabständen Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Gehölze empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

Acer campestre (Feldahorn)

- Carpinus betulus (Hainbuche) Prunus avium (Vogelkirsche) Quercus petraea (Traubeneiche) - Quercus robur (Stileiche) Sorbus aucuparia (Eberes che) - Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume (Säulenform)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Vibumum opulus (Wasserschneeball)

Sambucus nigra (schwarzer Holunder)

Taxus baccata (Eibe)

Corylus avellana (Hasel)

Corvlus columa (Baumhasel)

- Acercolumnare (Spitzáhom) - Acer rubrum (Rot Ahorn) - Fagus sylvatica ,Dawyck' (Säulen-Buche) - Carpinus betulus ,Fastigiata' (Hainbuche)

Quercus robur Fastigiata (Säulen-Eiche) Sträucher

sowie alle hoch- und halbstämmigen Obstbäume

- Comus sanguinea (Roter Hartriegel) Crataegus (Weißdorn) Lonicera xylosteum (rote Heckenkirche) - Rosa canina (Hundsrose) - Vibumum lantana (Wolliger Schneeball) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Schling- und Rankpflanzen - Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben) - Hedera helix (Efeu)

Lonicera periclymenum (Geißblatt) Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber) Polygonum aubertii (Knöterich) Parthenocissus tricusp. "Veitchii" (Wilder Wein) Wisteria sinensis (Blauregen)

Heckenpflanzen Acer campestre (Feldahorn) Carpinus betulus (Hainbuche) Crataegus monogyna (Weißdorn) Lonicera xylosteum (rote Heckenkirsche) Ribis (Johannisbeere)

Comus sanguinea (roter Hartriegel) Corylus avellana (Hasel) Fagus sylvatica (Rotbuche) Osmanthus burkwoodii (Frühlingsduftblüte) Rosa canina (Hundsrose) Sambucus racemosa (roter Holunder) Vibumum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Baugesetzbuch (BauGB) Planzeichenverordnung (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG) Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Gesetzüber die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Atlasten- und Bodenschutzgesetz - HAttBodSchG) Hessische Bauordnung (HBO) - Hessische Gemeindeordnung (HGO) - Hess. Gesetz über das öffentl. Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) - Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg den Bebauungsplan Nr. 92 "Auf der Litt II / Sägewerk", Stadtteil Obervorschütz, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Gudensberg, den_ Der Magistrat der Stadt Gudensberg Bürgermeisterir

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 00.00.2025 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Auf der Litt II / Sägewerk" gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Bau GB am 00.00.2025 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 25 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Plandarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2025 öffentlich bekannt gegeben.

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung den BebauungsplanNr. 92 "Auf der Litt II / Sägewerk" mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2025 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Gudensberg, den _ Der Magistrat der Stadt Gudensberg

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bürgermeisterir

Gudensberg, den __ Der Magistrat der Stadt Gudensberg Bürgermeisteri

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.

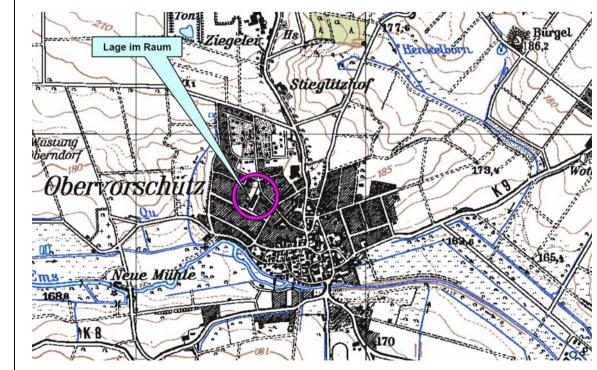
Hinweis zur Bekanntmachung

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 Bebauungs- 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 , Stadtteil Obervorschütz

Bebauungsplan Nr. 92 "Auf der Litt II / Sägewerk"



0429 - Stand: 26.08.2025

Übersichtsplan ohne Maßstab



Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde

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

Büro für Stadtbauwesen

 $H/B = 570 / 970 (0.55m^2)$