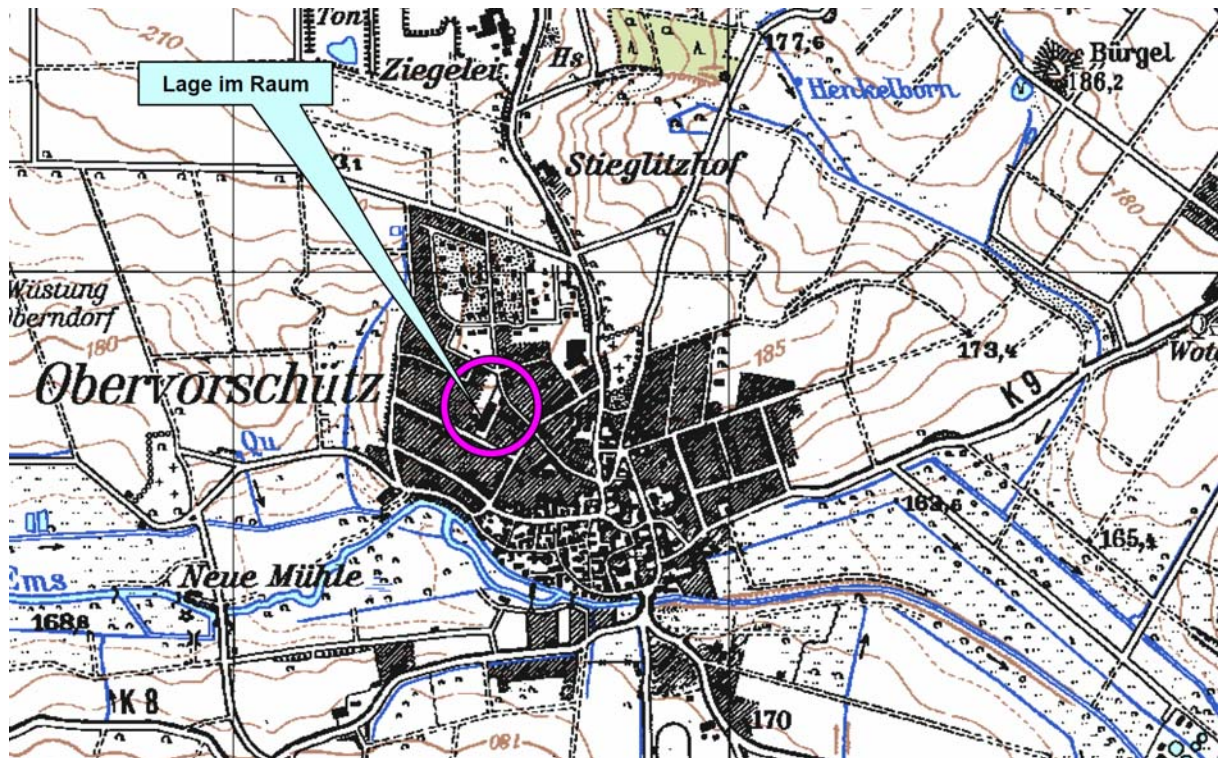


Stadt Gudensberg, Stadtteil Obervorschütz

Begründung mit textlichen Festsetzungen
zur Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 92 „Auf der Litt II / Sägewerk“



0465 - Stand: 26.08.2025

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edemünde
Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung	4
1.1	Planungsanlass Planungsziel	4
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Planverfahren	5
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	5
2.3	Fachplanungen/ Untersuchungen	6
3.	Planungsziel und Bebauung	6
3.1	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)	7
3.2	Ver- und Entsorgung	7
4.	Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	9
4.1	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	9
4.2	Bauweise/Baugrenzen/überbaubare Grundstücksfläche	10
4.2.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO	10
4.2.2	Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO	10
4.3	Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB	10
4.4	Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB	10
4.5	Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO	11
5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung	11
5.1	Dachgestaltung	11
5.2	Oberflächenbefestigung	12
5.3	Rückhaltung/ Nutzung von Niederschlagswasser	12
5.4	Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Raum	12
5.5	Stellplatzbegrünung im Bereich des Teilgebietes 3	12
5.6	Außenbeleuchtung	12
5.7	Mülltonnenstellplätze	13
5.8	Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern	13
6.	Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise	13
6.1	Parkplätze/Stellplatzflächen	13
6.2	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	13
6.3	Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten	13
6.4	Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken	14
6.5	Sicherung von Bodendenkmälern	14

6.6	Bodenschutz	14
6.7	Verwertung von Erdaushub	14
6.8	Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen.....	15
Umweltbezogene Informationen		16
1.	Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum.....	16
2.	Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen.....	17
3.	Auswirkungen auf den Naturhaushalt.....	18
4.	Zusammenfassung	19
a.	Städtebauliche Kenndaten.....	20

1. Einführung

1.1 Planungsanlass Planungsziel

Die Stadt Gudensberg hat die Fläche des ehemaligen Sägewerks (Grundstück „Hohe Litt 4a“) im Stadtteil Obervorschütz im Jahr 2022 erworben. Im Bereich der Fläche stellt die Stadt Gudensberg Grundstücke für 1 – 2 Familienhäuser sowie weitere Grundstücke für Mehrfamilienhäuser zur Verfügung. Die Grundstücke für Mehrfamilienhäuser im Bereich der Teilgebietsfläche 3 unterliegen einem Konzeptvergabeverfahren. Mehrfamilienhäuser sollen mit einem hohen Anteil an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen errichtet werden und betreute Wohnformen ermöglichen.

Zu diesem Zweck ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das
Verfahrensgebiet
des
Bebauungsplanes
befindet sich in Gu-
densberg –
Obvor-schütz und
umfasst die in der
Gemarkung
Obervorschütz in
der Flur 3 liegen-
den Flurstücke
57/7, 57/1 und
57/2.

Die Fläche liegt
innerhalb der be-
bauten Ortslage.



Übersichtsplan ohne
Maßstab

1.3 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg hat in ihrer Sitzung am 00.00.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.92 „Auf der Litt II / Sägewerk“ gefasst.

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung dient, wendet die Stadt Gudensberg das Verfahren gem. § 13a BauGB an. Die Durchführung erfolgt im beschleunigten Verfahren, wobei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten.

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. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

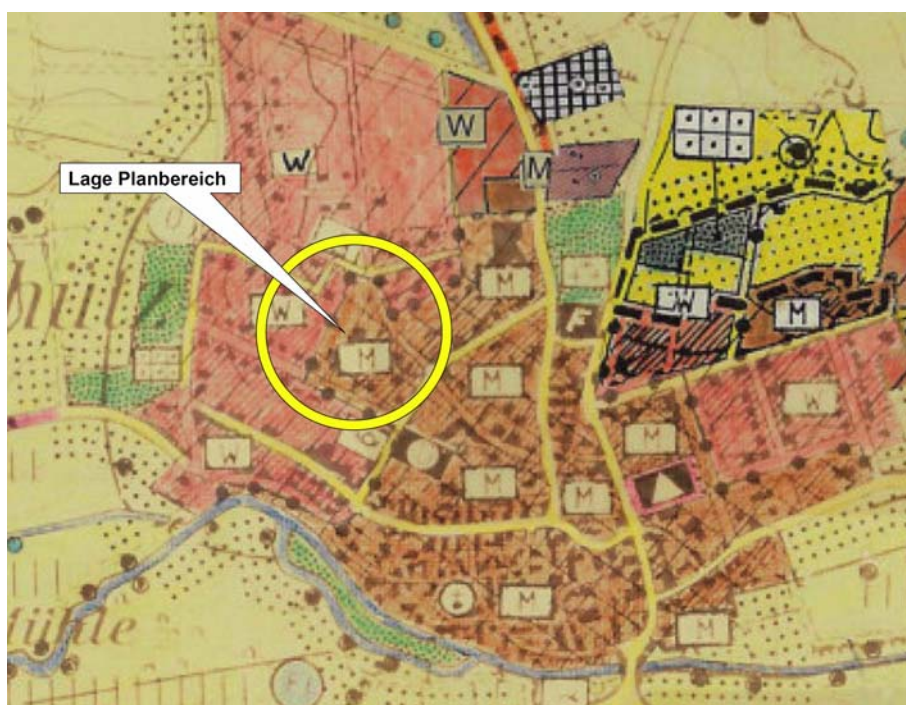
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Die Planbereichsfläche liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen ist.

2.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planbereichs gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Landschaftsplan weist für den Planbereich und sein direktes Umfeld keine weitergehenden Entwicklungsziele aus.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Da der Bebauungsplan Nr. 92 „Auf der Litt II / Sägewerk“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, wird dieser gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung (**50. Änderung**) angepasst.



50. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ausweisung im Rahmen der Anpassung

2.3 Fachplanungen/ Untersuchungen

Fachplanungen/ Untersuchungen liegen nicht vor.

3. Planungsziel und Bebauung

■ Planungsziel

Die Stadt Gudensberg verfolgt das Ziel einer baulichen Innenentwicklung. Zu diesem Zweck sind brachliegenden Flächen wieder zu nutzen, Baulücken zu schließen und Nachverdichtungen anzustreben.

Mit der Flächenausweisung wird diesem Ziel Rechnung getragen. Die Gebäude des Sägewerks stehen seit 3 Jahren leer. Da der vorhandene Gebäudebestand sich nicht für eine Nachfolgenutzung eignet, erfolgt ein Abriss und Entsorgung der Materialien.

Im Bereich der Teilgebietsflächen 1 und 2 stellt die Stadt Gudensberg vier Grundstücke für 1 – 2 Familienhäuser zur Verfügung.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes führt die Stadt Gudensberg für die Teilgebietsfläche 3 eine Ausschreibung für eine Konzeptvergabe durch. Entsprechende Investoren sollen die Möglichkeit erhalten, ein Konzept zu entwickeln, das sowohl im klassischen Mietwohnungsbau als auch im Bereich von Wohneigentum die Bedürfnisse der heutigen Zeit abdeckt. Es sollen anteilig barrierefrei bzw. barrierereduzierte Wohneinheiten entstehen, die sich durch unterschiedliche Wohnungsgrößen

unterscheiden, sowohl für Senioren als auch für Familien ein geeignetes Wohnkonzept beinhalten und nach aktuellen energetischen Standards gebaut werden.

Das geplante Wohnungsangebot soll sich u. a. auch an einen Personenkreis richten, der einen gut ausgestatteten alten- und behindertengerechten Wohnraum sucht. Aus einer zunehmenden Alterung und höheren Lebenserwartung entstehen Bedürfnisse, die ein entsprechendes Angebot fordern. Die vorhandene große Nachfrage Wohnungssuchender kann durch das in Obervorschütz bestehende Angebot derzeit nicht gedeckt werden. Dieser Personenkreis steht zudem in Konkurrenz zu den steigenden Singlehaushalten, die ebenfalls einen bedarfsgerechten Wohnraum suchen.

Entsprechend der örtlichen Situation sowie zur Wahrung der Gebietsstruktur wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer entsprechenden Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. Damit wird eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

■ **Erschließung/Stellplätze**

Die Planbereichsfläche ist im Norden über die Gemeindestraße *Schmiedeweg* und im Süden über die Gemeindestraße *Hohe Litt* erschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb der Planbereichsfläche entsprechend den Vorgaben der „Stellplatzsatzung der Stadt Gudensberg“ nachgewiesen.

3.1 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Buslinie 402 Edermünde <> Gudensberg <> Fritzlar gegeben.

Die Entfernung der in der *Buschstraße* liegende Bushaltestelle *Feuerwehr* zum Planstandort beträgt ca. 320 m.

3.2 Ver- und Entsorgung

■ **Versorgung**

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** wird durch die vorhandenen Anlagen des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homburg sichergestellt.

Der Standort kann an das **Erdgasnetz** der EAM GmbH angebunden werden. Der Standort kann an das vorhandene **Glasfasernetz** (UGG) angeschlossen werden.

Die **elektrische Versorgung** der Planbereichsfläche wird durch Anschluss an das vorhandene Anlagenetz der EAM Netz GmbH sichergestellt.

■ Entsorgung

Die **Ableitung der Schmutzfrachtmengen** erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Abwassernetz. Im Bereich der Gemeindestraßen *Schmiedeweg* und *Hohe Litt* befinden sich Abwasserleitungen mit einem Querschnitt DN 300, so dass ein unmittelbarer Anschluss erfolgen kann.

Die Ableitung der Schmutzfrachtmengen kann problemlos erfolgen. Hydraulisch kann der Schmutzwasseranteil bei der Abflussermittlung des geplanten Baugebietes vernachlässigt werden.

Aus Sicht der Stadt Gudensberg wird eine Entlastung des Abwassernetzes für erforderlich gehalten. Um die Ableitung der Niederschlagsmengen zu begrenzen, ist das anfallende Niederschlagswasser einer naturnah gestalteten Regenrückhalteanlage und/ oder einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen.

Die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine gesetzliche Verpflichtung und ergibt sich aus § 5 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes.

Behälterstandplatz

Aufgrund der vorhandenen Erschließung wird davon ausgegangen, dass Müllfahrzeuge den Planbereich nicht befahren werden. Im Rahmen der Gebietsentwicklung sind daher an geeigneter Stelle Flächen für Abfallbehälter vorzusehen.

4. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Das Satzungsgebiet umfasst drei Teilgebietsflächen, die **gem. § 4 BauNVO** als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt werden.

4.1 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

	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

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

■ Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen die zulässige Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe festgesetzt. Die Regelung trägt zu einer gebietsverträglichen Entwicklung bei. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen steht in Abhängigkeit von der Dachform.

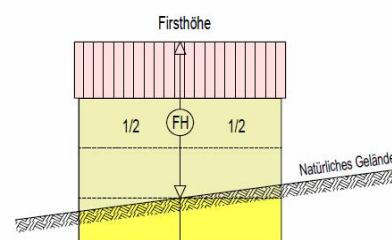
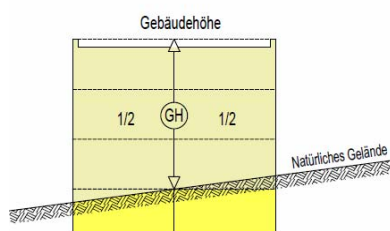
Zulässige Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe in Meter	Teilgebiete (TG)	
	1 - 2	3
bis 5 Grad:	7,00	10,00
> 5 Grad bis 25 Grad:	unzulässig	11,50
> 25 Grad bis 45 Grad:	10,50	13,50

Im **Teilgebiet 3** wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen so festgesetzt, dass entweder dreigeschossige Gebäude mit Flach- und Pultdächern oder zweigeschossige Gebäude mit einem Satteldach (ausgebautes Dachgeschoss) errichtet werden können.

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 First- bzw. Oberkantenhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante Firstziegel/-element. Bei einseitig geneigten Dächern und bei versetzten Satteldächern gilt der höchste Punkt der Dachfläche.



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

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

4.2 Bauweise/Baugrenzen/überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.2.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4.2.2 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb 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.

4.3 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.

4.4 Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Für die Errichtung von Gebäuden gelten die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (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.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 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 pflanzen.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung

5.1 Dachgestaltung

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für **Hauptgebäude und Garagen**
wird wie folgt festgesetzt:

TG 1 - 3

0 – 45°

Anmerkung:

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.

Dachbegrünungen tragen zur Entstehung von Kleinbiotopen bei und fördern Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Sie begünstigen das Mikroklima und leisten einen wirksamen Beitrag im Sinne der Minderung des Oberflächenwasserabflusses. Dachbegrünungen bilden Minimierungsmaßnahmen für bauliche Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die nachfolgende Regelung gilt für alle Gebäude i. S. des § 2 Abs. 3 HBO einschließlich 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 (Dachbegrünungsrichtlinie)“ Ausgabe 2018 auszuführen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen und technische Aufbauten. Die vorgenannte Regelung gilt auch bei einer Errichtung von Photovoltaikanlagen.

5.2 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 Pflasterbelägen mit breiten Fugen wie z. B. „Ökopflaster“). Wasserundurchlässige Materialien sind nicht zulässig.

5.3 Rückhaltung/ Nutzung von Niederschlagswasser

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

Die Retentionszisterne dient der Rückhaltung größerer Wassermengen.

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.



5.4 Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Raum

Die Höhe für alle Einfriedungsarten zum öffentlichen Raum (außer Hecken) wird auf 1,20 Meter begrenzt. Einfriedungshecken dürfen eine Höhe von 1,60 Meter nicht überschreiten. Die Hecke ist entsprechend der Pflanzliste auszuführen.

5.5 Stellplatzbegrünung im Bereich des Teilgebietes 3

Stellplätze mit mehr als fünf Einstellplätzen sind durch geeignete Maßnahmen zu begrünen. Die Stellplatzflächen sind entweder

- a) mit einer standortgerechten, heimischen Hecke entlang der Stellplatzgrenzen oder
- 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.

5.6 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 das Lichtspektrum von Wellenlängen > 550 nm dominiert.

5.7 Mülltonnenstellplätze

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.

5.8 Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern

1. Zur Herstellung und die Stabilisierung der Erschließungsstraße dürfen ober- und 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 werden.
3. Stützmauern sind mit Pflanzen zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen. Pflanzsteine aus Beton oder Hohlbetonsteinen 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.

6. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

6.1 Parkplätze/Stellplatzflächen

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

6.2 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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.

6.3 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 werden.

6.4 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.

6.5 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).

6.6 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).

<https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + Weitere Informationen

DIN-Normen:

- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

6.7 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.

6.8 Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ Hinweise zur Einhaltung 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.

Bäume

- | | | |
|--|----------------------------------|-------------------------------|
| - Acer campestre (Feldahorn) | - Carpinus betulus (Hainbuche) | - Corylus colurna (Baumhasel) |
| - Prunus avium (Vogelkirsche) | - Quercus petraea (Traubeneiche) | - Quercus robur (Stieleiche) |
| - Sorbus aucuparia (Eberesche) | - Tilia cordata (Winterlinde) | |
| - sowie alle hoch- und halbstämmigen Obstbäume | | |

Bäume (Säulenform)

- | | |
|---|---|
| - Acer columnare (Spitzahorn) | - Acer rubrum (Rot Ahorn) |
| - Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche) | - Fagus sylvatica 'Dawyck' (Säulen-Buche) |
| - Quercus robur Fastigiata (Säulen-Eiche) | |

Sträucher

- | | | |
|---------------------------------------|--|--------------------------------------|
| - Cornus mas (Kornelkirsche) | - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) | - Corylus avellana (Hasel) |
| - Crataegus (Weißdorn) | - Lonicera xylosteum (rote Heckenkirche) | - Rosa canina (Hundsrose) |
| - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) | - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) | - Viburnum opulus (Wasserschneeball) |

Schling- und Rankpflanzen

- | | | |
|---|--|---|
| - Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben) | | |
| - Hedera helix (Efeu) | - Lonicera periclymenum (Geißblatt) | - Lonicera caprifolium (Jelängerjelier) |
| - Polygonum aubertii (Knöterich) | - Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein) | |
| - Wisteria sinensis (Blauregen) | | |

Heckenpflanzen

- | | | |
|---|---|---------------------------------------|
| - Acer campestre (Feldahorn) | - Cornus sanguinea (roter Hartriegel) | - Carpinus betulus (Hainbuche) |
| - Corylus avellana (Hasel) | - Crataegus monogyna (Weißdorn) | - Fagus sylvatica (Rotbuche) |
| - Lonicera xylosteum (rote Heckenkirsche) | - Osmanthus burkwoodii (Frühlingsduftblüte) | |
| - Ribis (Johannisbeere) | - Rosa canina (Hundsrose) | - Sambucus nigra (schwarzer Holunder) |
| - Sambucus racemosa (roter Holunder) | - Taxus baccata (Eibe) | |
| - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) | | |

Umweltbezogene Informationen

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung dient, wendet die Stadt Gudensberg das Verfahren gemäß § 13a 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.

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.

1. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum



Bestandsplan ohne Maßstab

Die nach Süden abfallende Planbereichsfläche liegt innerhalb der Siedlungslage. Der Höhenunterschied beträgt ca. 8 Meter.

Im südöstlichen Bereich befindet sich der leerstehende Gebäudekomplex des ehemaligen Sägewerks. Dem Gebäude ist eine Spänesilo vorgelagert. Im Nordosten befindet sich ein Holzschuppen. Die Erschließungsflächen sind asphaltiert. Die Freiflächen werden intensiv als Grünflächen genutzt. Mit Ausnahme eines Einzelbaumes im Randbereich zur Gemeindestraße *Hohe Litt* existieren keine Baum- und Gehölzbestände.

Die westliche Hälfte des Planbereichs wird als Ackerfläche genutzt. Die Bewirtschaftung erfolgt bis unmittelbar an die Grundstücksgrenzen.



Blick vom Schmiedeweg



Linker Bildbereich: Sägewerk mit Spänesilo

2. Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG).

Der Planbereich liegt innerhalb der Siedlungslage und ist im Norden und Süden über private Betriebszufahrten an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angebunden.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht zu erwarten. Nachhaltige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch den zukünftigen Anliegerverkehr werden ausgeschlossen.

Infolge der Planumsetzung sind keine Anlagen zu erwarten, die schädliche Umwelteinwirkungen verursachen. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Umweltgefährdungen von dem geplanten Vorhaben sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen werden ausgeschlossen.

Umweltverschmutzung

Im Zuge der Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen können während der Bauphasen Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

3. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

▪ Boden

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht.

Der innerorts gelegene Planbereich ist zum Teil bereits bebaut und durch Gebäude- und Erschließungsflächen versiegelt. Nach Gebäudeabriss und Beseitigung von Flächenbefestigungen erfolgt der Bau von Mehrfamilienhäusern, wodurch neue Flächenversiegelungen entstehen.

In Folge der Planumsetzung und Nutzung werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden stoffliche Bodenbelastungen während privater Bautätigkeit.

▪ Grundwasser

Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit, Quellen, Gebiete geringen Grundwasserabstandes oder naturnah ausgeprägter Oberflächengewässer sowie Fließgewässer werden durch die geplante Wohnbebauung nicht tangiert.

Eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung wird ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt.

Die mit der Errichtung baulicher Anlagen verbundene Bodenversiegelung wird das Grundwasser nicht wesentlich beeinflussen, da der geplante Eingriffsumfang auf das Notwendige beschränkt wird. Bezüglich der Retention von Niederschlagswasser sind keine nachhaltigen Veränderungen zu erwarten. Grundwasser oder wasserführende Schichten werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

Nachhaltige, schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

▪ Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Altlasten.

▪ Klima

Die geplante Bebauung liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Im Siedlungsbereich sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar.

Der Planbereich berührt keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen werden durch die vorhandene und geplante Bebauung nicht tangiert.

Die geplante Bebauung beeinflusst das standortbezogene Mikroklima in geringem Umfang. Durch grünordnerischen Festsetzungen und weitere Vorgaben werden die Eingriffe minimiert.

Der verbleibende Grünflächenanteil bewirkt eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren auf Grund ihrer Ausgleichsfunktion (Temperatenausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Staub- und Schadstofffilterung).

Die Auswirkungen im kleinklimatischen Bereich sind von geringer Bedeutung. Nachhaltigen Störungen werden ausgeschlossen. Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

▪ Pflanzen und Tiere

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen:

- Biotopschutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Artenschutz gemäß § 44 ff BNatSchG
- Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH – Richtlinie
- Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Vegetation

Innerhalb der beanspruchten Teilfläche haben sich keine besonderen Pflanzenstrukturen entwickelt, so dass das Schutzgut Vegetation von der Planung nicht betroffen ist.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Begehungen konnte im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht festgestellt werden. Aufgrund der Nutzung, des vorherrschenden Pflanzenbestandes sowie der Standortfaktoren bestehen keine entsprechenden Besiedlungsflächen.

Fauna

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde das zu erwartende Artenspektrum auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Aufgrund der Ausgangslage sind im Planbereich keine wild lebenden Tiere anzutreffen.

Verstöße gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind nicht erkennbar;

- vom Aussterben bedrohte Vogelarten
- gegen bestimmte Veränderungen ihrer Lebensräume empfindliche Arten
- Arten, die wegen ihres geringen Bestands oder ihrer beschränkten örtlichen Verbreitung als selten gelten
- andere Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen,

wurden nicht registriert.

4. Zusammenfassung

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB nicht erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Umwelt-schutzgüter durch die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultus- und Sachgüter.

a. Städtebauliche Kenndaten

Größe der Planbereichsfläche in m ²	Bestand		Planung	
	m ²	%	m ²	%
Gebäudeflächen	846,81	15,52%	0,00	0,00%
Betriebs-/Erschließungsflächen	370,58	6,79%	279,12	5,12%
Grünland	1.749,15	32,07%	0,00	0,00%
Ackerflächen	2.488,46	45,62%	0,00	0,00%
Allgemeines Wohngebiet, überbaubar GRZ I	0,00	0,00%	2.070,12	37,95%
Allgemeines Wohngebiet, überbaubar GRZ II	0,00	0,00%	1.641,00	30,08%
Allgemeines Wohngebiet, Freifläche	0,00	0,00%	1.464,76	26,85%
Summe	5.455,00	100,00%	5.455,00	100,00%

Aufgestellt durch:



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner

Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde

Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de