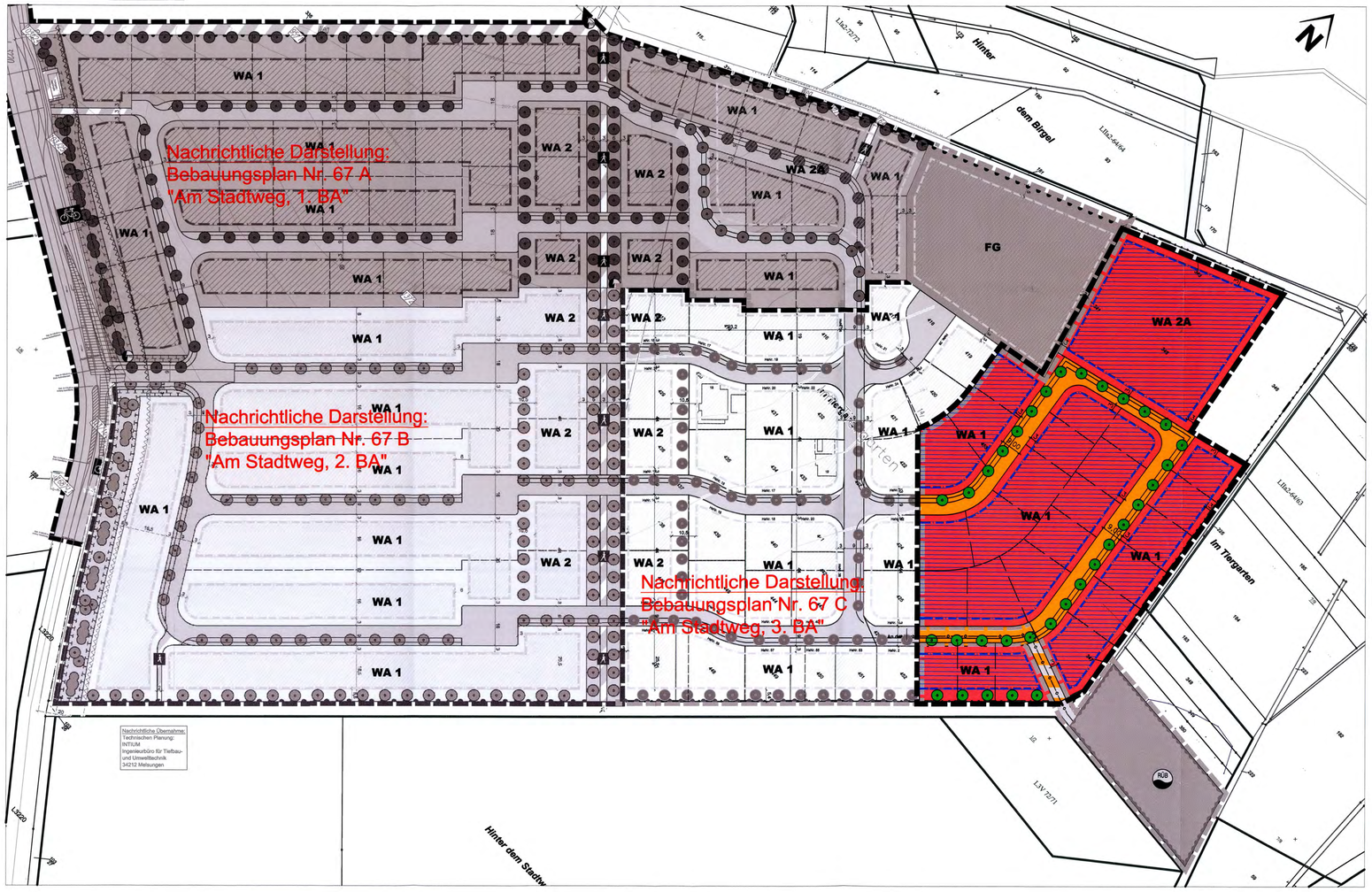
Geltungsbereich A; Teil A



Legende

nicht überbaubare Grundstücksfläche
Ausnahme: wenn die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO)

Maß der baulichen Nutzung

	WA 1	WA 2A
GRZ (Grundflächenzahl)	0,4	0,4
GFZ (Geschossflächenzahl)	0,6	0,9

WA = Allgemeines Wohngebiet

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Feldweg

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (ca. 2,04 ha)

vorh. Flurgrenze

Flurstücksgrenze

99/13 Flurstücksnummer

geplante Grundstücksteilung
(Die eingetragenen Grundstückgrenzen sind nicht bindend. Die verbindlichen Grundstückgrenzen werden später durch eine katasteramtliche Vermessung hergestellt.)

Flächenbilanz:

Wohnflächen (WA):	ca. 17.545 m²
überbaubare Flächen bei GRZ 0,4:	ca. 7.018 m²
Hausgarten:	ca. 10.527 m²
Grünflächen:	ca. 745 m²
Verkehrsflächen:	ca. 1.975 m²
Verkehrsflächen mit besonderer Zweck= bestimmung, hier: Feldweg	ca. 145 m²
Geltungsbereich:	**ca. 20.410 m²**

Verfahrensvermerke

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Hessischen Bauordnung (HBO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

1. **Aufstellungsbeschluss**
durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.09.2015.
Öffentlich bekannt gemacht am 05.11.2015.

2. **Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**
Öffentlich bekannt gemacht am 05.11.2015.
Die frühzeitige Unterrichtung wurde vom 06.11.2015 bis 20.11.2015 durchgeführt.

3. **Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.11.2015 zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

4. **Offenlegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB**
Öffentlich bekannt gemacht am 23.12.2015.
Die öffentliche Auslage wurde vom 04.01.2016 bis 05.02.2016 durchgeführt.

5. **Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. **Satzungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.02.2016 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan Nr. 67 D "Steinzeitsiedlung, 4. BA" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

34281 Gudensberg, 03. März 2016 (Ort, Datum, Siegelabdruck)
(Unterschrift) Der Bürgermeister

7. **Inkraftsetzung**
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am 03. März 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan wirksam geworden.

34281 Gudensberg, 03. März 2016 (Ort, Datum, Siegelabdruck)
(Unterschrift) Der Bürgermeister

Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

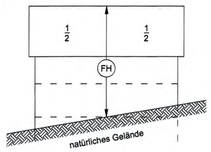
1.1 Das Gebiet wird festgesetzt als allgem. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
Die in der Karte dargestellte Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahlen von 0,6 im WA 1 und von 0,9 im WA 2A bestimmen das Maß der baulichen Nutzung.
Abweichend von § 19, Absatz 4, Satz 2 BauNVO darf die Grundfläche des WA 2 durch die Grundflächen der in § 19, Absatz 4, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

	WA 1	WA 2A
GRZ (Grundflächenzahl)	0,4	0,4
GFZ (Geschossflächenzahl)	0,6	0,9

1.2 Maximal zulässige Firsthöhen (FH) der Hauptgebäude:

	WA 1	WA 2A
Dachneigungen:	Firsthöhen:	Firsthöhen:
≤ 5°	7,00 m	10,00 m
> 5° - 25°	8,50 m	11,50 m
> 25° - 48°	10,50 m	13,50 m

1.3 Die Firsthöhe wird von der natürlichen Geländehöhe gemessen.
Bei geneigtem Gelände ist die mittlere Firsthöhe zu Grunde zu legen.



2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Im Baugebiet sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in offener Bauweise zulässig.

3. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.1 Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.
Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen (z.B. Telekom/ Strom) ist unzulässig.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Private Grünflächen
Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Grundstücksteile sind als Grünfläche oder als naturnahe Gärten anzulegen und zu pflegen.

4.2 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche
Die Verkehrsgrünflächen beinhalten Pflanzbindungen für hochstämmige Laubbäume. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Bindungen sind entsprechend zu beachten.
Im Zuge der Ausführung sind heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu verwenden.
Zum Zwecke der Ein-/ Ausfahrt können unter Wahrung des Gesamtbildes die Grünstreifen der Erschließung unterbrochen und betroffene Baumstandorte abweichend von der zeichnerischen Darstellung (Pflanzbindung) verschoben werden. Die maximale Zufahrtsbreite wird auf 3,5 m pro Grundstück festgesetzt.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

5. Dachgestaltung

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Wahl der Dachform und -neigung freigestellt.
5.2 Für Garagen sind Flachdächer (≤ 5° Dachneigung) nur dann zulässig, wenn sie fachgerecht begrünt werden. Dies gilt nicht für offene Kleingaragen (Carports) bis 30 m² Grundfläche.

6. Gestaltung von Fuß- und Erschließungswegen

6.1 Die Erschließungswege auf den privaten Grundstücken sind mit Materialien zu gestalten, die einen möglichst geringen Versiegelungsgrad aufweisen, wie z.B. Pflaster mit weiten Fugen, "Ökopflaster" oder wassergebundener Decke.
6.2 Wasserundurchlässige Materialien sind nicht zulässig.

7. Verkehrsflächen

7.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen können sowohl in Asphalt als auch in Pflasterbauweise hergestellt werden.
7.2 Garagen und Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einem Mindestabstand von 3 m zu den Verkehrsflächen zu errichten.
7.3 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

8. Verwertung von Erdaushub

8.1 Unbelasteter Erdaushub ist vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zu verwerten und innerhalb der Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.
8.2 Zur Minimierung der Bodendeponierung ist der unbelastete Oberboden aus öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gleichmäßig im Planbereich zu verteilen. Die maximale Auftraghöhe wird auf 15 cm beschränkt.
Die privaten Grundstückseigentümer haben die Deponierung auf ihren Grundstücken zu dulden.

9. Müllplätze

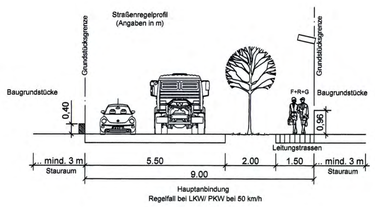
9.1 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

10. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

10.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Anpassung an die Verkehrsfläche 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 maximal 1,0 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindestens 1,50 m betragen.
10.2 Stützmauern sind zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen.
10.3 Die Verwendung von Pflanzsteinen aus Beton oder Leichtbeton ist zur Rand- oder Hangbefestigung als Stützmauer nicht zulässig.
10.4 Soweit keine Stützmauer zur Ausführung kommen, sind Geländesprünge auf dem Grundstück oder zur Angleichung der Baugrundstücke an das Straßenniveau oder das Höhenniveau der Nachbargrundstücke als Böschungen mit Neigungen von mindestens 1:1,5 oder flacher geländegerecht zu modellieren.

11. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

11.1 Den Eingriffen des Bebauungsplanes (Teil A) werden die Kompensationsmaßnahmen, die in einem seperaten Teilplan B dargestellt sind, rechtsverbindlich zugeordnet.



HINWEISE

Baugrundverhältnisse
Die Stadt Gudensberg weist darauf hin, dass es im Teilbereich des Baugebietes zu archäologischen Ausgrabungen kommen könnte.
Die Bauinteressenten verpflichten sich, vor Beginn der Bauarbeiten festzustellen, in welchem Umfang ihr Bauplatz von diesen Grabungen betroffen ist.

Energienutzung/ Wärmepumpen
Das Bebauungsgebiet liegt in einem hydrogeologisch und wasserwirtschaftlich günstigen Gebiet und ist besonders für die geothermische Energienutzung zu empfehlen.
Die Niederbringung von Erdwärmesondenbohrungen (EWS - Nutzung der Geotherme mittels Erdwärmepumpe -) ist gemäß § 71 HWG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist vor Niederbringung der EWS beim Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises, Fachbereich 32.2 - Wasser- und Bodenschutz -, Homberg (Efze), zu stellen.

Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zahlreiche Bodendenkmäler aus verschiedenen vorgeschichtlichen Epochen und auch jüngeren Zeiten bekannt, die dem Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unterliegen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde (Scherben, Steingeräte, Skelettreste o. ä.) auftreten, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmal- schutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

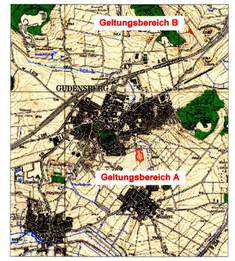
Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Beim Bau von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Einhaltung der VAwS (Verordnung über Anlagen für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) zu beachten.

Heizöllageranlagen
Heizöllageranlagen sind gem. § 47 des Hess. Wassergesetzes (HWG) dem Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises, Fachbereich 32.2 - Wasser- und Bodenschutz-, anzuzeigen.

Entwässerung
Zur Nutzung des Niederschlagswassers wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Der Überlauf der Zisterne ist im Interesse des Wasserhaushaltes vorzugsweise gemäß Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 über eine Rasenfläche (Flächenversickerung) und/oder Mulde (Muldenversickerung) - über die belebte Bodenzone - in den Untergrund zu versickern , oder alternativ an die Regenwasserkanalisation anzuschließen..

Stellplätze
Auf jedem Baugrundstück sind Stellplätze nach Maßgabe der städtischen Stellplatzsatzung anzulegen.

RECHTSGRUNDLAGEN
In der zur Zeit gültigen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan



Übersichtskarte (M: 1: 25.000 i.O.)

0 20 40 60 m

Stadt Gudensberg

Bebauungsplan Nr. 67 D
"Steinzeitsiedlung, 4.BA"

Satzungsexemplar

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung
Udenhäuser Straße 13
34393 Grebenstein
Tel.: 0 56 74 / 49 10 E-Mail: Bflschmidt@t-online.de

Maßstab:	1: 1.000
Bearbeitet:	A. Molkenthin-Keßler
Gezeichnet:	Neubauer
Geprüft:	D.Schmidt
Erstellt:	10/2015
Stand:	22.02.2016