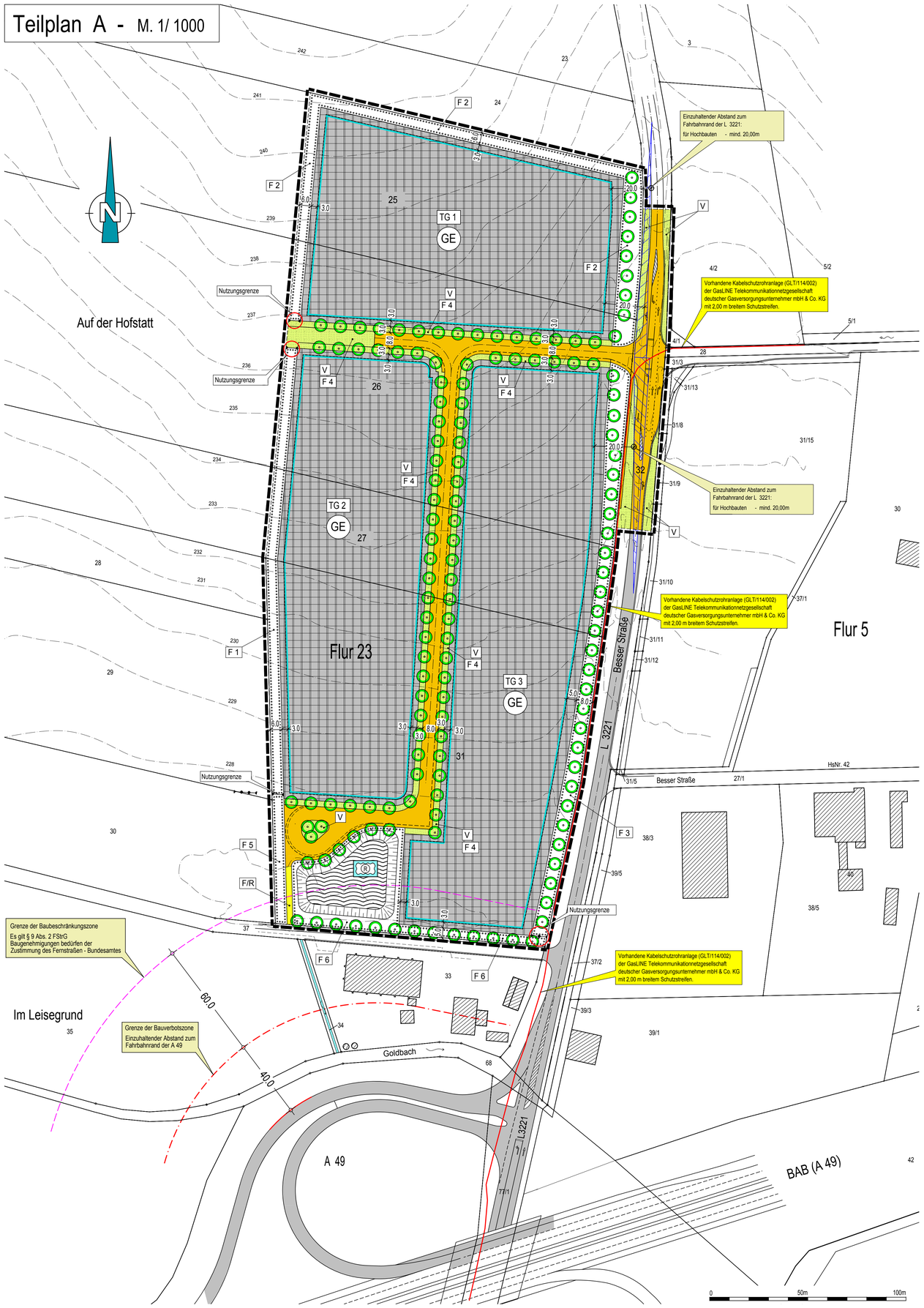
Teilplan A - M. 1/ 1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Satzungsgebiet wird festgesetzt als:
Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
Eingeschränkte Nutzungen gem. § 1 BauNVO
Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnete sind, werden zugelassen.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden zudem als zulässig im Gewerbegebiet festgesetzt: *Gastronomiebetriebe*
Nicht zulässig sind Tankstellen (außer Wasserstofftankstellen und Elektrotankstellen sowie einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen), Anlagen für sportliche Zwecke sowie die in § 8 Absatz 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen.
Einzelhandel und Großhandel, der sich wie großflächiger Einzelhandel auswirkt, sind im Gewerbegebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe mit den nachfolgenden, nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich Baustoffe, Bau- und Gartenmaterial, Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugzubehör zugelassen werden.
Handel mit Brennstoffen
Unzulässig:
Handel mit fossilen Brennstoffen (Erdöl und Erdölderivate wie Diesel, Benzin, Heizöl sowie Erdgas, Flüssiggas, Kohle).
Zulässig:
Der Handel mit Wasserstoff und nachwachsenden Rohstoffen wie Holz und Biokraftstoffe.
Daneben dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche von max. 10 % der in Nutzung befindlichen, überbauten Betriebsgeschossfläche und insgesamt nicht mehr als 100 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie dort im Rahmen des produzierenden, reparierenden oder installierenden Betriebes herstellen, einbauen oder warten.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sind unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Es sind folgende maximal zulässige Zahlen festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: **0,8**
Soweit zeichnerisch keine kleineren Flächen festgesetzt.
Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO: **10,0**
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 (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) 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, Aufzug) 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 Gebäudeaußenwand gelegenen, natürlichen Geländehöhe gemessen. Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlage wird vom Anschnitt des gewachsenen Bodens am Standort des Gebäudes gemessen.

3. **Bauweise** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5. **Nutzung solarer Strahlungsenergie** gem. § 9 (1) 23b BauGB
Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik
Innerhalb des Gewerbegebietes sind die nutzbaren Gebäudedachflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Der 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 Gründach und Nutzung solarer Strahlungsenergie
Damit die Gründach-Funktion gegeben ist und eine gegenseitige 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) müssen mindestens 0,30 m Platz sein.
b) Die Zwischengänge zwischen den einzelnen Modulgestell-Reihen 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 Unterkanten 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 Modulgestell-Reihen) wird maximal die 3-fache Höhendifferenz H zwischen der oberen und unteren Modulkante anerkannt: Anrechenbarer Reihenabstand (RA) = Höhedifferenz der Modulkanten vorn und hinten (H) * 3.
Es dürfen auch größere Reihenabstände gebaut werden, jedoch zählt der über das 3-fache der Höhe der oberen Modulkante hinausgehende Abstand zur Berechnung der Solarmindestfläche nicht mit.
Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren
Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
Ausnahmsweise können auch andere Maßnahmen zugelassen werden, sofern dadurch nachweislich eine äquivalente CO2-Einsparung erreicht wird.

6. **Grünordnerische Festsetzungen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. mit § 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 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 nicht überbaubaren Flächen sind als strukturreiche Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 50% der vorgenannten Flächen sind mit Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 200 m² der Grundstücksfreifläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (*siehe auch Pflanzliste*). Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Beschränkung von Steinbeeten und Steingärten
Die Anlage befestigter Flächen in Form von Steinbeeten und Steingärten darf auf dem jeweiligen Grundstück eine Größe von 10 m² 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 Laubholzartenmehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Der Saum ist als frei wachsende Hecke anzulegen. Zur Ausbildung eines arten- und blütenreichen Saumes sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühende strauchartigen Gehölzen, anpflanzen.
Die in den **Teilflächen 2 – 6** dargestellten Bindungen für Baumstandorte sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/ 16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden. Zur Wahrung des einzuhaltenden Grenzabstandes zu landwirtschaftlichen Flächen sind säulenförmige Laubbaumarten 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 Betriebsgrundstück werden maximal zwei Zufahrten zugelassen.
Innerhalb der **öffentlichen Grünfläche F6** wird eine naturnah gestaltete Regenrückhalteanlage für unbelastetes Oberflächenwasser zugelassen. Die notwendig werdenden Flächen sind bei der Berechnung des zu pflanzenden Gehölzumfanges nicht zu berücksichtigen.
Da erst im Rahmen einer später aufzustellenden Entwässerungsplanung Details der Ausführung (z.B. endgültige Lage, Dimensionierung des Rückhaltevolumens) näher bestimmt werden können, kann in der Planzeichnung der mögliche Umfang von Regenrückhalteanlagen nur nachrichtlich dargestellt werden.
Zur biologischen Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb des Regenrückhaltesystems eine Schilfkläranlage (Schilf-/ Sumpfpflanzen) einzurichten. Mit der Schilfkläranlage wird ein Milieu für den aeroben Schmutzstoffabbau und die Nitrifikation geschaffen. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die notwendigen Konstruktions- und Bemessungsgrundsätze zu beachten.

Durchführung
Auf den einzelnen Baugrundstücken sind die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

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

8.1 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, einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich.
Die Dachflächen sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv 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 Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

8.2 Fassadenbegrünung
Fensterlose Außenwandflächen 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 2,0 m Wandabwicklung zu pflanzen.
Bei Errichtung von Vorhangfassaden mit Photovoltaik-Modulen entfällt die Vorgabe in dem betroffenen Außenwandbereich.

8.3 Oberflächenbefestigung
Für Betriebsflächen, Fahrgassen, Flächen zu den Stellplätzen, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen werden Asphaltflächen zugelassen.
Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist und der anstehende Boden eine Versickerung zulässt, sind Flächenbefestigungen für Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen in wasserdurchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Verwendungsbeispiele: Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.

8.4 Belange des Verkehrs
Bauverbotszone/ Baubeschränkungszone Autobahn
Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Autobahn in einer Entfernung bis zu 40 m keine baulichen Anlagen errichtet werden. Diese Bauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand des befestigten Fahrbahnrandes, einschließlich Rampen und Parkflächen, ist grundsätzlich einzuhalten.
Die Bauverbotszone berührt den Geltungsbereich der Bauleitplanung nicht.
Darüber hinaus bedürfen gem. § 9 Abs. 2 FStrG Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen der Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt wenn diese in einer Entfernung von 40 m (Bauverbotszone) und bis zu 100 m (Baubeschränkungszone) vom äußeren Fahrbahnrand der Bundesautobahn errichtet werden sollen.

Bauverbotszone L 3221
Entlang von Landesstraßen ist gem. § 23 (1) HStrG zwischen Hochbauten und äußerstem Rand der Fahrbahn eine Bauverbotszone von 20,0 m gesetzlich festgesetzt.
In der 20,0 m Bauverbotszone 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. Abgrabungen größeren Umfangs).
Im Einvernehmen mit Hessen Mobil Kassel 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, Ausstellungsflächen)
Die einzuhaltende Baugrenze wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt. Die Vermassung der Baugrenze bezieht sich auf den im Plan nachrichtlich dargestellten Fahrbahnrand.

Lichtimmissionen
Gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen der BAB 49 sind Blendwirkungen und Lichtimmissionen auszuschließen. Dies betrifft sowohl die nächtliche Außenbeleuchtung von Gebäuden als auch die Lichtemissionen von an den Gebäuden angebrachten Solaranlagen oder sonstigen Anlagen im Planungsgebiet. Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zu gestalten.

Solaranlagen
Bei der Errichtung von Solaranlagen ist zu gewährleisten, dass von Solaranlagen keine Blendwirkungen gegenüber dem Verkehr auf der BAB 49 entstehen.

Zufahrtsbereiche von der L 3221
Im Bereich der L 3221 werden grundstücksbezogene Zufahrten zu Gewerbegrundstücken nicht zugelassen.

Einfriedungen
Bei einer Einfriedung des Plangebietes sind die Sichtdreiecke des Einmündungsbereiches "L 3221/Planstraße" freizuhalten. Ferner ist bei einer Einfriedung des Plangebietes entlang der L 3221 ein Mindestabstand von 1,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Die Zaunanlage ist außerhalb des Straßengrundstücks zu errichten.

Sichtfeldbereiche
Im Zufahrtsbereich der Gewerbefläche in die L 3221 sind die gem. den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL - Ausgabe 2012), zu beachten. Die für die Anfahrsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche in Höhen über 0,75 m über Fahrbahnniveau der Landesstraße von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen freizuhalten. Bei der Anlegung von Grundstückseinfriedungen sind die Sichtfeldbereiche zu beachten.

Werbeanlagen
Im Hinblick auf die Vorgaben aus § 9 Abs. 3 FStrG, § 33 StVO müssen Werbeanlagen derart beschaffen sein, dass Verkehrsteilnehmer nicht abgelenkt werden und infolgedessen die Sicherheit im Verkehr gefährdet wird. Über die Anbaubeschränkungszone des FStrG hinaus, d.h. auch in einem Abstand von mehr als 100 m vom Rand der Fahrbahn, kann eine Werbeanlage nach der straßenverkehrsrechtlichen Vorschrift des § 33 StVO (z.B. Pylon mit einer Höhe von über 20 m und beweglicher Werbung) unzulässig sein.
Zulässig sind Werbeanlagen daher nur unter folgenden Voraussetzungen:
- Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Reklamen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der Gebäude stehen, auf denen oder vor denen sie angebracht sind.
- Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden.
- Werbeanlagen sind blendfrei zu gestalten. Bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht, Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sowie Werbeanlagen mit wechselnden Motiven, Laserwerbung, Skybeamer, luft- oder gasgefüllte Werbepuppen oder –ballons oder Werbeanlagen mit vergleichbarer Wirkung sind unzulässig.

8.5 Ableitung von Niederschlagswasser
Das zukünftig anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück in einer entsprechenden Regenrückhalteanlage (z.B. Stauwasserkanal/ Retentionszisterne/ naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen/ Rigolen) zu sammeln und verzögert in das öffentliche Trennsystem einzuleiten. Die grundstücksbezogene Einleitmenge in das öffentliche Entwässerungsnetz wird über einen Drosselabfluss geregelt.

8.6 Außenbeleuchtung
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist durch effiziente Lichtanlagen energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten (bernsteinfarbenes bis warmes Licht) und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

9. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

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

9.2 Sicherung von Bodendenkmälern
Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler" (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
Aufgrund des bisherigen archäologischen Sachstandes muss im Plangebiet mit Resten mit mittelalterlichen, aber auch mit vor- und frühgeschichtlichen Siedlungen gerechnet werden. Zur Erlangung einer denkmalrechtlichen Genehmigung ist in Abstimmung mit Hessischen Landesamt Marburg (Archäologie) eine Untersuchung (Ausgrabung) der betroffenen Strukturen durchzuführen."

9.3 Schutz des Mutterbodens
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.

9.4 Altablagerungen
Altablagerungen, die den Planbereich tangieren, sind nicht bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 "Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz" des RP Kassel zu informieren.

9.5 Wasserschutzgebiete
Die Planbereichsfläche befindet sich im östlichen Randbereich der Zone III des mit Verordnung vom 28.01.1999 (StAnz. 12/1999 S. 859) festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage "Tiefbrunnen Buchenborn" der Stadt Gudensberg. Die Ver- und Gebotstatbestände der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

9.6 Verwertung von Erdaushub
Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.
Für überschüssiges Bodenmaterial von mehr als 600 m³ Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAltBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmeträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises durchzuführen.

9.7 Kabelschutzrohranlage (GLT/114/002) der GasLINE
Innerhalb der Straßenparzelle der L 3221 verläuft eine Kabelschutzrohranlage (GLT/114/002) der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co.KG mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln. Für die bestehende Kabelschutzrohranlage besteht eine Schutzstreifen von 2,0 m.

9.8 Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen
Bei der privaten Freiraumgestaltung sind die nachfolgender Gehölze zu berücksichtigen. 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 (Feld-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Pirus communis (Wildbirne)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Sorbus aucuparia (Gem. Eberesche)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus (Weiß-Buche)
- Malus silvestris (Wildapfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Salix capraea (Salweide)

Bäume (Säulenform)
- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche)
- Quercus robur (Säulen-Eiche)
- Acer rubrum (Rot-Ahorn)
- Fagus sylvatica (Säulen-Buche)

Sträucher
- Cornus sanguinea (Blutr. Hartriegel)
- Crataegus laevigata (Weißdorn)
- Lonicera peridymenum (Wald-Geißbl.)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- Sambucus nigra (Schwar. Holunder)
- Sambucus racemosa (Trauberholun.)
- Corylus avellana (Gemeine Hasel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Sambucus nigra (Schwar. Holunder)
- Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

Fassadenbegrünung
Kletterpflanzen
- Hedera helix (Efeu)
- Parthenocissus tricuspitata Veichti (Wilder Wein)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)

Rank- und Schlingpflanzen
- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
- Humulus lupulus (Gem. Hopfen)
- Polygonum aubertii (Kräuterich)
- Clematis spec.
- Lonicera peridymenum (Geißblatt)

Hecken
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hess. Gesetz über das öffentl. Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg den Bebauungsplan Nr. 91 „Auf der Hofstatt", Stadtteil Gudensberg, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Gudensberg, den _____

_____
Der Magistrat der Stadt Gudensberg
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.05.2022 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Auf der Hofstatt" gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.06.2022 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg hat in ihrer Sitzung am 09.02.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 „Auf der Hofstatt" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.02.2023 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 02.03.2023 bis 03.04.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 91 „Auf der Hofstatt" mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 25.05.2023 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Gudensberg, den _____

_____
Der Magistrat der Stadt Gudensberg
Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk
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.

Gudensberg, den _____

_____
Der Magistrat der Stadt Gudensberg
Bürgermeisterin

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

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Baugrenzen
- Baugrenze

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Aufteilung des Verkehrsraumes in Fahrbahn und Gehweg.
- F/R Fuß-/ Radweg

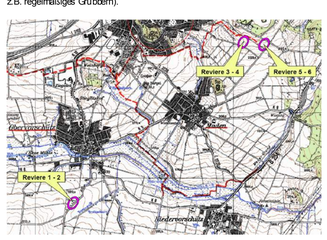
Grünflächen
- Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
- V Öffentliche Verkehrsgrünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Regenrückhalteflächen

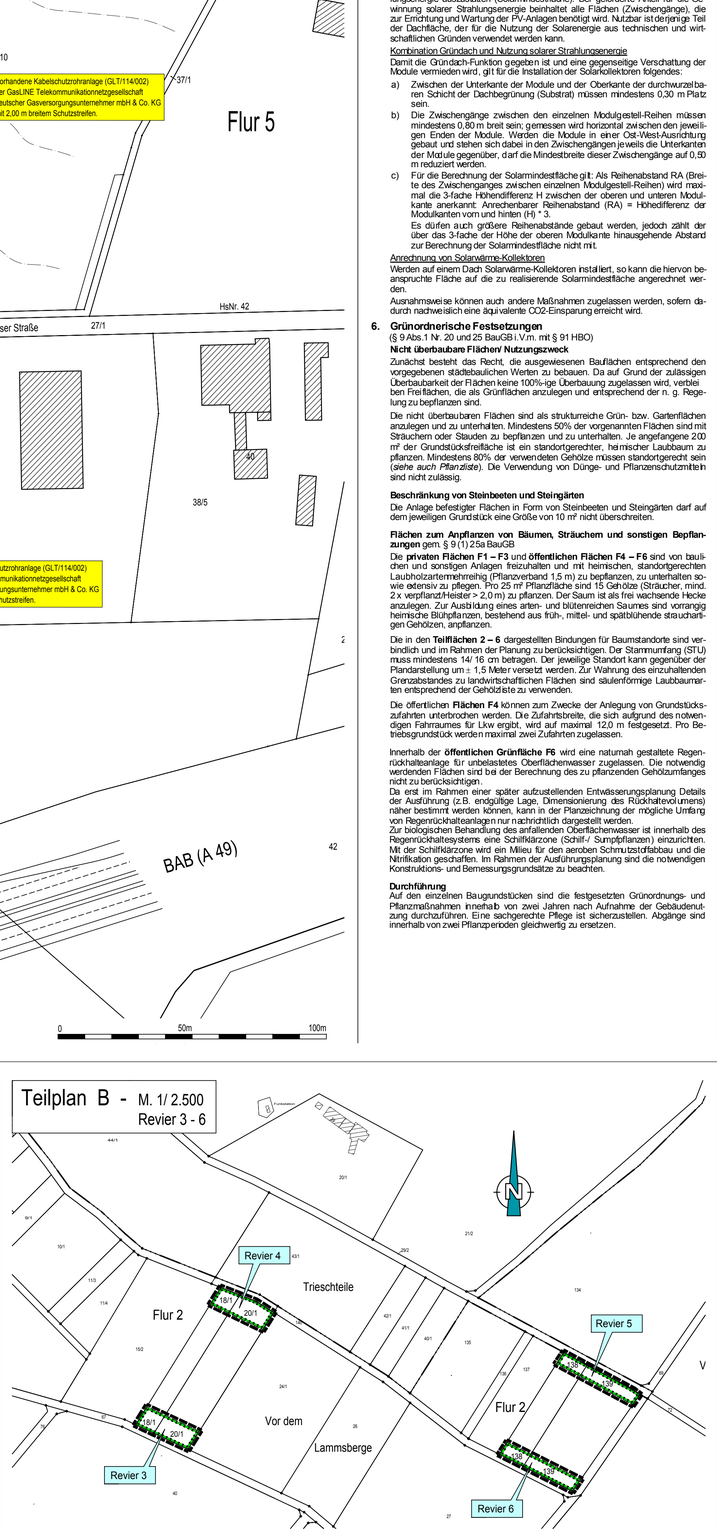
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB
- Baum Neuanpflanzung

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, vorhanden
- Flurstücksgrenze, geplant
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- F1 Nummer der Grünfläche, z.B. 1
- Sichtdreieck

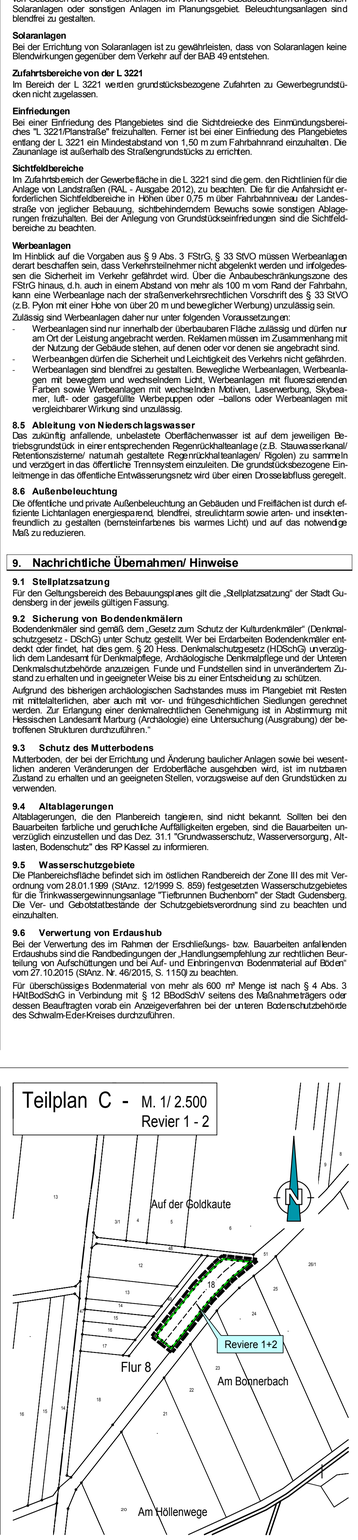
7. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb der Teilpläne B und C
Für die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 „Auf der Hofstatt" betroffenen Feldlerchenreviere sind als CEF-Maßnahme in den Gemarkungen Maden und Obervorschütz insgesamt 5 Feldlerchenfenster sowie ein Schafstelzenrevier als Ausweichflächen anzulegen. Zur Lebensraumoptimierung muss die jeweilige Größe der Fenster mindestens ca. 10,0 x 100 Meter (mind. 1.000 m²) betragen. Die Flächen sind als Blühstreifen bzw. Buntbrachen anzulegen. Der Abstand der Reviere in der Gemarkung Maden muss mindesten 50 Meter betragen. Die Feldlerchenfenster befinden sich im Bereich folgender Flurstücke:
Teilplan B: Gemarkung Maden, Fl. 2, Flst. 139, 138, 20/1 und 18/1 Fensteranzahl: 4
Teilplan C: Gemarkung Obervorschütz, Fl. 8, Flst. 18 Fensteranzahl: 2
Der Ausgleich muss je nach Baubeginn im zeitlichen Vorlauf zu diesem geschaffen sein (bis Mitte März des jeweiligen Jahres). In den Folgejahren ist die Eignung der Flächen durch eine angepasst Pflege/ Nutzung sicherzustellen.
Falls der Baubeginn in die Brutzeit der Feldlerche fallen sollte, sind Vergrämungsmaßnahmen für gesamten Brutzeitraum von Mitte März bis Mitte August jedoch mindestens bis zum Baubeginn vorzunehmen (Ausbringen von Flatterband oder z.B. regelmäßiges Grubbern).



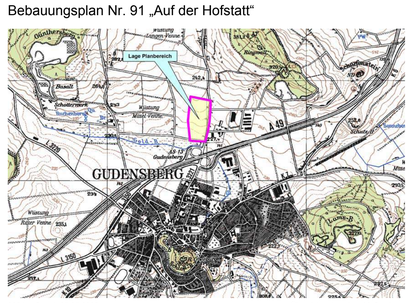
Teilplan B - M. 1/ 2.500
Revier 3 - 6



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



Stadt Gudensberg
Bebauungsplan Nr. 91 „Auf der Hofstatt"



0384 – Stand: 25.05.2023 Übersichtsplan ohne Maßstab

Büro für Stadtbauwesen
Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: info@meissner-sbw.de