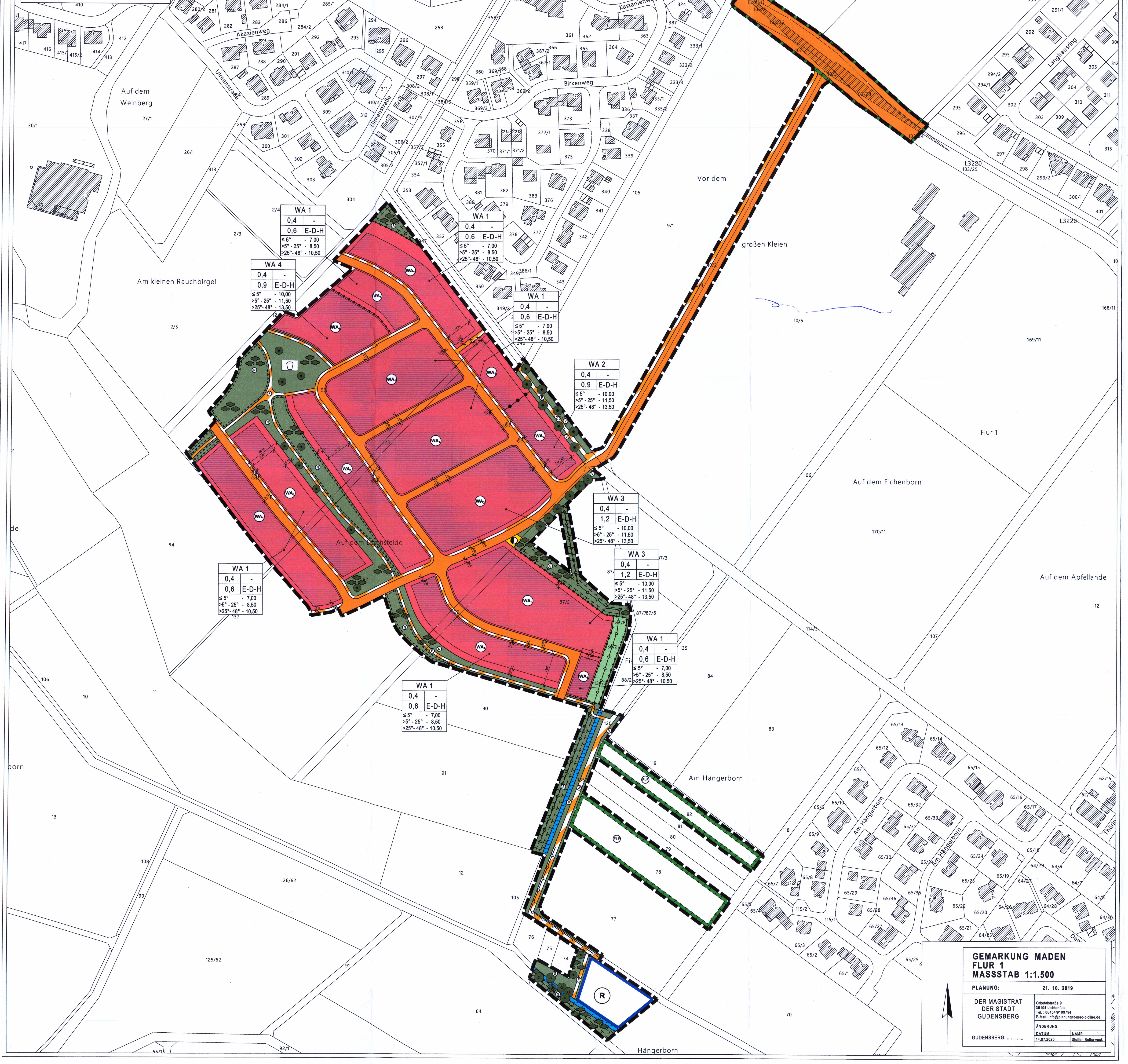
TEIL A PLANZEICHNUNG
GELTUNGSBEREICH 1



GEMARKUNG MADEN
FLUR 1
MASSSTAB 1:1.500

PLANUNG:	21. 10. 2019	
DER MAGISTRAT DER STADT GUDENSBERG	Orketalstraße 9, 35104 Lichtenfels, Tel.: 06454/9199794, E-Mail: info@planungsbuero-bioline.de	
	ÄNDERUNG	
GUDENSBERG, ...	DATUM 14.07.2020	NAME Steffen Butterweck

TEIL B TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch die zeichnerisch dargestellten Geltungsbereiche festgesetzt. Die Größe der Geltungsbereiche beträgt insgesamt 86.100,7 Quadratmeter.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. m BauNVO]

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1 Das Gebiet wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes [WA] sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Tabelle festgesetzten Werte für die einzelnen allgemeinen Wohngebiete und der Fläche für Gemeinbedarf bestimmt:

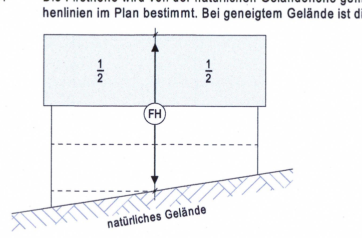
	WA_1	WA_2	WA_3	WA_4
GRZ [Grundflächenzahl]	0,4	0,4	0,4	0,4
GFZ [Geschossflächenzahl]	0,6	0,9	1,2	0,9

2.2 Maximal zulässige Firsthöhen (FH) der Hauptgebäude

	WA_1	WA_2	WA_3	WA_4
Dachneigungen:	FH [m]	FH [m]	FH [m]	FH [m]
≤5°	7.00	10.00	10.00	10.00
> 5° - 25°	8.50	11.50	11.50	11.50
> 25° - 48°	10.50	13.50	13.50	13.50

2.3 Abweichend von der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude darf in dem allgemeinen Wohngebiet 3 [WA_3] die maximal zulässige Firsthöhe um 3,25 Meter überschritten werden, wenn das zusätzliche Geschoss auf mindestens drei Seiten von der Außenwand zurückverspringt und weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt.

2.4 Die Firsthöhe wird von der natürlichen Geländehöhe gemessen. Die natürliche Geländeoberfläche wird durch die Höhenlinien im Plan bestimmt. Bei geneigtem Gelände ist die mittlere Firsthöhe zu Grunde zu legen.



2.5 Abweichend vom § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der FG, WA 2 und WA 3 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE FLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

3.1 In den Baugebieten sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise zulässig.

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in einem Abstand von 2,00 Meter zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche [gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB] die Errichtung von Nebenanlagen oder baulicher Anlagen [genehmigungsfreie Bauvorhaben mit eingeschlossen] nicht zulässig.

4. VERKEHRSFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

4.1 Die Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist kein Gegenstand der Festsetzung.

5. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

5.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen. Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

6. GRÜNFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

6.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Parkanlage"
Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Parkanlage" festgesetzt. Die naturnahe Grünanlage ist als Wiesenfläche herzustellen und zu mindestens 10 Prozent mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Fläche ist durch lineare und punktuelle Gehölze kleinteilig zu strukturieren und mit Naturmaterialien auszustatten. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrünfläche"
Die Verkehrsgrünflächen sind im Anschluss an Bankette und Straßenentwässerung durch Landschaftsrasenansaat zu begrünen. Sofern aus technischer Sicht keine Notwendigkeit zur Begrünung durch eine Landschaftsrasenansaat besteht, sollen sich die Verkehrsgrünflächen selbst begrünen oder mit Wildblumen eingesät werden.

6.3 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung"
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung" sind die Laubbäume zu erhalten. Ausnahmen sind gemäß § 31 (1) BauGB zulässig, wenn von den Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Für ausnahmsweise gefällte Bäume ist als Ersatz ein Laubbaum der Sorte des gefällten Baumes oder eine Stieleiche (Quercus robur) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Pflanzbindungen sind entsprechend zu beachten. Im Zuge der Ausführung sind heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die Bäume sind als klein- bis mittelkronige Arten, entsprechend der Vorschlagsliste zu wählen.

7. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

7.1 Zur Schonung nachtaktiver Insekten sollen für die Außenbeleuchtung energiesparende 'light- emitting diode' Leuchtdioden [LED] mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung unter Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Licht-Farbspektrumunterhalb von 2.700 Kelvin (warmes Weißlicht) verwendet werden. Alternativ sind alle "insektenschonenden" Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil für die Außenbeleuchtung zulässig.

7.2 Vor Baubeginn sind jeweils zwei insgesamt mindestens 10,00 Meter breite und jeweils 100,00 Meter lange Blühstreifen bzw. Buntbrachen als Feldlerchenfenster anzulegen. Die Lage der Feldlerchenfenster innerhalb der als Feldlerchenfenster festgesetzten Flächen kann von Jahr zu Jahr variieren.

7.3 Die Baufeldräumung hat außerhalb der Brut- und Setzzeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 1. März zu erfolgen. Vor Beginn der Baufeldräumung ist eine Kontrolle auf mögliche Bruten der Feldlerche und des Rebhuhns im Bereich des Baufeldes durch fachkundiges Personal durchzuführen. Bei einem Brutnachweis hat eine Verschiebung der Baufeldräumung je nach Brutphase um zwei bis drei Wochen zu erfolgen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m § 91 HBO]

8. DACHGESTALTUNG

8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform und -neigung freigestellt. Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung < 15° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 6 Zentimeter durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Terrassen dienen sowie notwendige Flächen für technische Anlagen oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen.

8.2 In den Wohngebieten ist die Verwendung von reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung unzulässig.

8.3 Dächer von Doppel- und Reihenhäusern müssen untereinander die gleiche Dachform und -neigung aufweisen.

8.4 Für Garagen sind Flachdächer (< 5° Dachneigung) nur dann zulässig, wenn sie fachgerecht begrünt werden. Dies gilt nicht für offene Kleingaragen (Carports) bis 30 Quadratmeter Grundfläche.

8.5 Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf den Dachflächen zulässig.

9. EINFRIEDUNGEN ZUM ÖFFENTLICHEN RAUM

9.1 Die Höhe für alle Einfriedungsarten (außer Hecken) wird auf 1,20 Meter begrenzt.

9.2 Einfriedungshecken sind zulässig, sofern sie eine Höhe von 1,60 Meter nicht überschreiten. Die Hecke ist entsprechend der Pflanzliste auszuführen.

9.3 Türen und Tore in Einfriedungen dürfen sich nicht in den öffentlichen Straßenraum öffnen.

9.4 Einfriedungsmauern dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 Meter errichtet werden. Auf Einfriedungsmauern können Zäune unter Beachtung der festgesetzten Gesamthöhe aufgesetzt werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn Geländeunterschiede dies erfordern.

9.5 In Kreuzungs- und Einmündungsbereichen müssen sogenannte Sichtdreiecke freigehalten werden. Für den Verkehrsteilnehmer, der sich der Kreuzung oder Einmündung nähert, müssen die Flächen vorn und seitwärts einsehbar sein.

9.6 Einfriedungen zur öffentlich festgesetzten Grünfläche [gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB] sind ausschließlich in Form von Einfriedungshecken zulässig.

10. NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

10.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 40 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als strukturreiche Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat-, und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

10.2 Vorgärten (=Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsanlage und straßenseitiger Fassade) sind -mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten- zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. In der Vorgartenzone ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbäume oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 12-14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

10.3 Die Anlage befestigter Flächen in Form von Steinbeeten und Steingärten darf auf dem jeweiligen Grundstück eine Größe von 10 Quadratmeter nicht überschreiten.

10.4 Je angefangene 300 Quadratmeter Grundstücksfläche ist zusätzlich mindestens ein weiterer standortgerechter Laub- oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

11. GESTALTUNG VON FUSS- UND ERSCHLIESSUNGSWEGEN

11.1 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.

11.2 Wasserundurchlässige Materialien sind nicht zulässig.

12. VERWERTUNG VON ERDAUSHUB

12.1 Unbelasteter Erdaushub ist vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zu verwerten und innerhalb der Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

12.2 Zur Minimierung der Bodendeponierung ist unbelasteter Oberboden aus öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gleichmäßig im Planbereich zu verteilen. Die maximale Auftragshöhe wird auf 15 Zentimeter beschränkt. Die privaten Grundstückseigentümer haben die Verwendung des Oberbodens auf den Freiflächen iherer Grundstücke zu dulden.

13. MÜLLPLÄTZE

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

14. ABGRABUNG, AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN

14.1 Die zur Herstellung und statischen Sicherung des Straßenkörpers notwendigen ober- und unterirdischen Stützbauwerke (bspw. Böschungen, Stützmauern, Aufschüttungen) und Abgrabungen sind auf einem 2,50 Meter breiten Streifen im Anschluss an die festgesetzten Verkehrsflächen zulässig.

14.2 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 maximal 1,00 Meter zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindestens 1,50 Meter betragen.

14.3 Stützmauern sind mit Pflanzen zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen.

14.4 Die Verwendung von Pflanzsteinen aus Beton oder Hohlbetonsteinen ist zur Rand- oder Hangbefestigung als Stützmauer nicht zulässig.

14.5 Soweit keine Stützmauern zur Ausführung kommen, sind Geländevorsprünge auf dem Grundstück oder zur Angleichung der Baugrundstücke an das Straßenniveau oder das Höhenniveau der Nachbargrundstücke als Böschungen mit Neigung von mindestens 1:1,5 oder flacher geländegerecht zu modellieren.

15. VERWERTUNG DES ANFALLENDEN OBERFLÄCHENWASSERS

15.1 Der auf dem jeweiligen Grundstück nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen. Der Drosselabfluss der Grundstücke wird auf 1,33 l/s festgelegt. Dies entspricht einem Rückhaltevolumen von ca. ein Kubikmeter je 60 Quadratmeter abflusswirksamer versiegelter Fläche. Die Retentionszisterne dient der Rückhaltung größerer Wassermengen. Die Rückhaltemenge ist verzögert mit Hilfe einer Abflussdrossel in das Abwassernetz einzuleiten.
Alternativ werden auf den Grundstücken Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zugelassen (z. B. Flächen-/ Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-System). Unzulässig sind punktförmige Einleitungen, wie z. B. Schachtversickerungen. Überschüssige Mengen sind über einen Drosselabfluss dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten.

C. HINWEISE

ALTFLÄCHEN [ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE]
Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Kassel, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

DENKMALSCHUTZ
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, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Die im Planbereich bereits geomagnetisch erfassten Strukturen sind durch eine vom Verursacher zu beauftragende Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag für die Erschließungsarbeiten oder in unabhängig davon vorzunehmenden gezielten Sondageschürfen, soweit denkmalpflegerisch sinnvoll und geboten, archäologisch zu untersuchen und zu dokumentieren. Sollten dabei bedeutende Zeugnisse vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler festgestellt werden, gilt, dass auch durch die weitere Bebauung in deren Umfeld Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe an erkennbaren Denkmalstrukturen eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

KAMPFMITTEL
Werden bei Bodeneingriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumungsdienst des Landes Hessen unverzüglich zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

STELLPLÄTZE
Auf jedem Grundstück sind Stellplätze nach Maßgabe der städtischen Stellplatzsatzung der Stadt Gudensberg herzustellen.

STRASSENBAULASTTRÄGER
Aufgrund eventueller Emissionen der Landesstraße L 3220 können weder gegen den Straßenbaulastträger noch gegen die Stadt Gudensberg als Trägerin der Planungshoheit Ansprüche geltend gemacht werden. Kosten oder anteilige Kosten für Schutzmaßnahmen werden ebenfalls nicht übernommen.

VERWERTUNG VON BODENAUSHUB
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 Kubikmeter Menge ist nach § 4 Abs. 3 HAltBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV seitens des Maßnahmenträgers oder dessen Beauftragten vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises durchzuführen.

WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE // GRUNDWASSERSCHUTZ
Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AwSV) zu errichten, zu betreiben und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis gemäß § 40 AwSV anzuzeigen. Auf die geltenden Bestimmungen zum Grundwasserschutz wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben ver wiesen.

LISTE DER ZU VERWENDENDEN ARTEN

Bäume

Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea	Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata	sowie alle hochstämmigen Obstbäume	

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea	Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina	Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa	Weißdorn	Crataegus monogyna/ Cr. laevigata

Klettergehölze

Clematis	Clematis vitalba	Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Efeu	Hedera helix		

Hecken

Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata	Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wildrosen	z.B. Rosa canina, Rosa rubiginosa	Johannisbeere	Ribes rubrum/nigrum
Feldahorn	Acer campestre	Schwarzdorn	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus		

FLÄCHENBILANZ

WOHNFLÄCHEN [WA]	46.181,6 m²	53,6 Prozent
VERKEHRSFLÄCHEN	12.888,9 m²	15,0 Prozent
VERKEHRSFLÄCHEN BES. ZWECKBESTIMMUNG	6.657,8 m²	7,7 Prozent
ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN	11.736,1 m²	13,6 Prozent
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	685,3 m²	0,8 Prozent
REGENRÜCKHALTUNG	2.388,3 m²	2,8 Prozent
VERSORGUNGSFLÄCHEN	63,8 m²	0,1 Prozent
WASSERFLÄCHEN	355,4 m²	0,4 Prozent
FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	5.143,5 m²	6,0 Prozent
GELTUNGSBEREICH	86.100,7 m²	100 Prozent

D. PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; § 4 BauNVO]

- Allgemeine Wohngebiete [§ 4 BauNVO]

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE, BAUGRENZEN [§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs. 1 Nr. 2 BauGB ; §§ 16, 22 und 23 BauNVO]

- nicht überbaubare Grundstücksfläche [Ausnahme: Wenn die Belange des öffentl. Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonst. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden]
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche [Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO)]

VERKEHRSFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

- Straßenverkehrsflächen • öffentlich
- Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung • öffentlich, Fuß- und Radweg
- Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung • öffentlich, Wirtschaftsweg

GRÜNFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB]

- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatz
- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Naturnahe Parkanlage
- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Verkehrsgrünfläche
- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Schutzpflanzung
- Private Grünflächen
- Erhaltung Bäume
- Pflanzung Bäume/Sträucher

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

- Ausgleichsmaßnahmen
- Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme, Feldlerchenfenster

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Fläche für eine Versorgungsanlage • hier: Elektrizität
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Fläche für die Entwässerung: • hier: Rückhaltebecken
- Oberflächengewässer • hier: Fließgewässer
- Unterirdisch verlaufende Leitung • hier: Kanalisation, Wasser
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Sichtdreieck gem. RAS - K . 1 [Die im Plan dargestellten Sichtfeldbereiche sind von jeglicher Bebauung, sichtbehindernden Bewuchs und sonstigen Ablagerungen in Höhen über 0,90 Meter über dem Fahrbahnniveau freizuhalten]
- Flurstücksgrenze
- 45/2 Flurstücksnummer

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	-
Geschossflächenzahl	Bauweise [E = Einzelhaus, D = Doppelhaus, H = Hausgruppe]
zulässige Firsthöhe in Abhängigkeit der Dachneigung [Beispiel: ≤ 5° 7,00 - Wenn die Dachneigung kleiner als 5° ist, darf die Firsthöhe maximal 7,00 Meter betragen]	

GUDENSBERG

Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung.

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** [§ 2 BauGB]: 18. 10. 2018
Öffentlich bekannt gemacht: 18. 03. 2020

2. **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** [§ 3 Abs. 1 BauGB]
Gemäß Beschluss vom 18. 10. 2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19. 03. 2020 bis einschließlich 17. 04. 2020 durchgeführt.
Öffentlich bekannt gemacht am 18. 03. 2020

3. **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** [§ 4 Abs. 1 BauGB]
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16. 03. 2020 zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

4. **PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN**
Die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 26. 06. 2020 in der Stadtverordnetenversammlung behandelt.

5. **ENTWURFSBESCHLUSS:** 26. 06. 2020
Öffentlich bekannt gemacht: 19. 08. 2020

6. **BETELIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** [§ 3 Abs. 2 BauGB]
Die öffentliche Auslage wird vom 27. 08. 2020 bis einschließlich 28. 09. 2020 durchgeführt.
Öffentlich bekannt gemacht am 19. 08. 2020

7. **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** [§ 4 Abs. 2 BauGB]
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24. 08. 2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. **PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN**
Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.11.2020 geprüft.
Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

9. **SATZUNGSBESCHLUSS** 26. 11. 2020
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.11.2020 den Bebauungsplan Nr. 84 "Auf dem Lerchsfeld", in der Gemarkung Maden, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gudensberg 05. MRZ. 2021 [Siegel: Stadt Gudensberg 4] [Unterschrift]
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Frank Börner
Bürgermeister

10. **INKRAFTSETZUNG**
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am 03.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 84 "Auf dem Lerchsfeld" wirksam geworden.

Gudensberg 05. MRZ. 2021 [Siegel: Stadt Gudensberg 4] [Unterschrift]
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Frank Börner
Bürgermeister

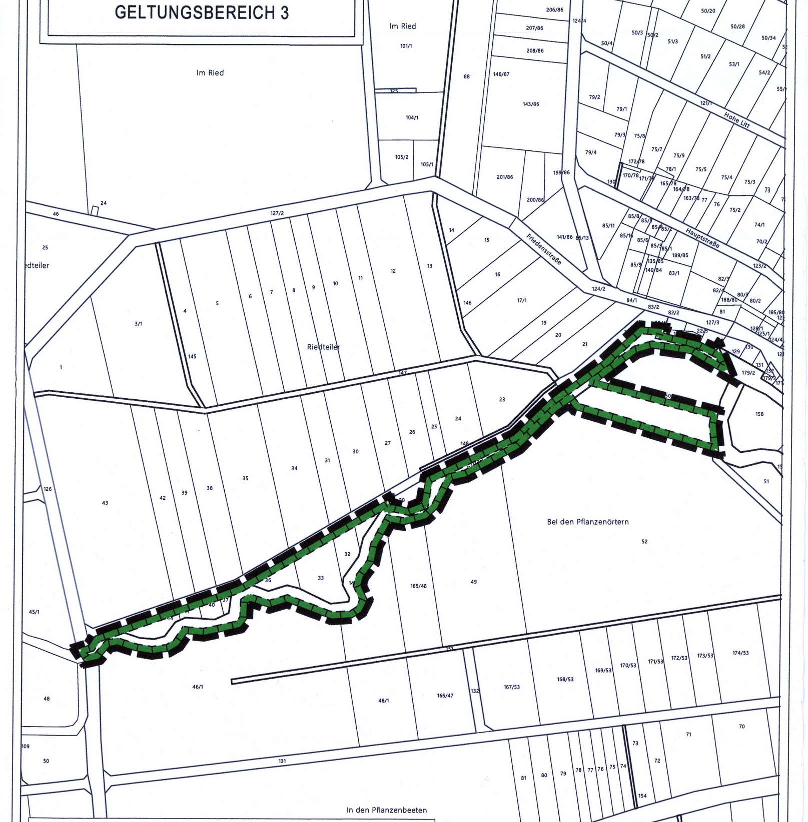
11. **AUSFERTIGUNGSVERMERK**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Gudensberg 05. MRZ. 2021 [Siegel: Stadt Gudensberg 4] [Unterschrift]
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Frank Börner
Bürgermeister

TEIL A PLANZEICHNUNG
GELTUNGSBEREICHE 2

GEMARKUNG OBERVORSCHÜTZ
FLUR 019
MASSSTAB 1:3.000

TEIL A PLANZEICHNUNG
GELTUNGSBEREICH 3



GEMARKUNG OBERVORSCHÜTZ
FLUR 009
MASSSTAB 1:3.000

TEIL A PLANZEICHNUNG
GELTUNGSBEREICH 4

GEMARKUNG OBERVORSCHÜTZ
FLUR 007 | FLUR 006 | FLUR 005
MASSSTAB 1:3.000

ÜBERSICHTSPLAN o.M.

STADT GUDENSBERG

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84
"Auf dem Lerchsfeld"

SATZUNGSEXEMPLAR

PLANUNGSBÜRO BIOLINE
Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/9199794
BIOline
s.butterweck@planungsbuero-bioline.de

Maßstab:	1:1.000
Bearbeitet:	S. Butterweck
Gezeichnet:	S. Butterweck
Geprüft:	B. Wecker
Erstellt:	21.10.2019
Stand:	19.11.2020