

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Kita** Flächen für Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Zweckbestimmung: Kindertagesstätte - Kita -

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen

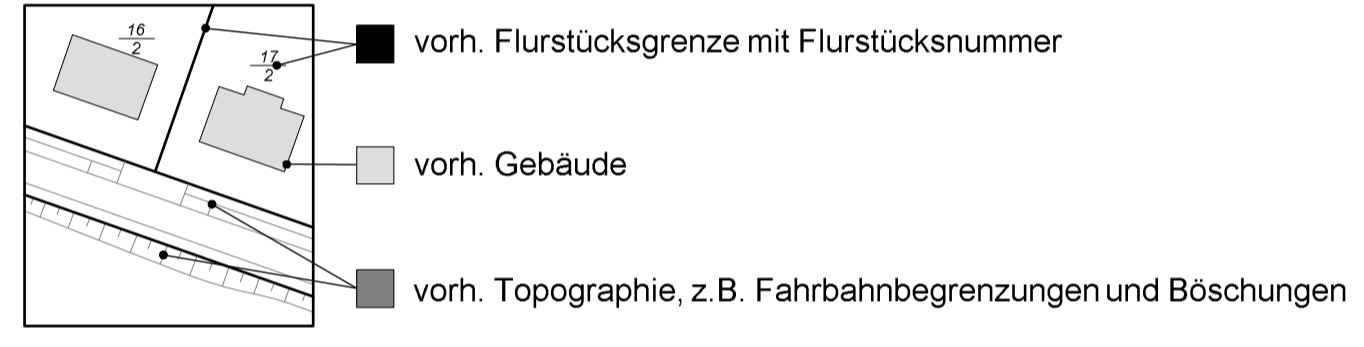
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Anzulegender Entwässerungsgraben zur Aufnahme des Oberflächenwassers und Fortführung des im Nachbargebiet geplanten Grabens.

Sonstige Planzeichen

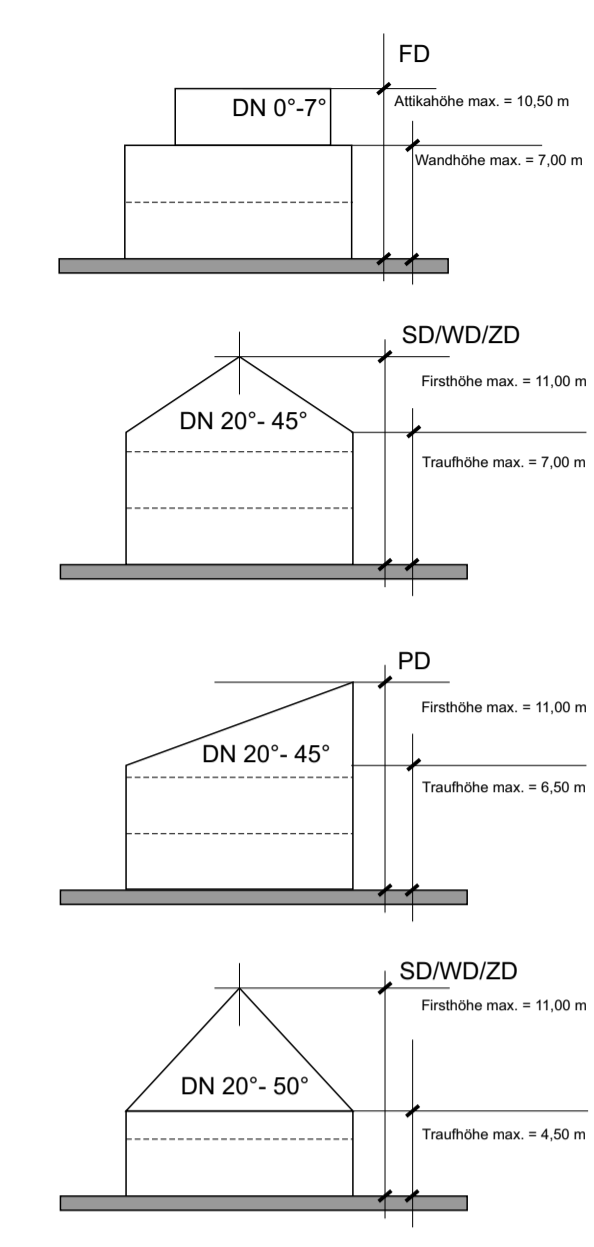
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes, inklusive Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Gestaltungssatzung

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 in Verbindung mit § 91 HBO)



- Zulässige Gebäudetypologien.**
- Zweigeschossiges Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss.
 - Maximal zulässige Attikahöhe = 10,50 m
 - Maximal zulässige Wandhöhe = 7,00 m
- Zweigeschossiges Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Zeltdach.
 - Maximal zulässige Traufhöhe = 7,00 m
 - Maximal zulässige Firsthöhe = 11,00 m
- Zweigeschossiges Gebäude mit Pultdach.
 - Maximal zulässige Traufhöhe = 6,50 m
 - Maximal zulässige Firsthöhe = 11,00 m
- Eingeschossiges Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Zeltdach.
 - Maximal zulässige Traufhöhe = 4,50 m
 - Maximal zulässige Firsthöhe = 11,00 m

Dachformen: FD= Flachdach, PD=Pultdach, SD= Satteldach, WD= Walmdach, ZD= Zeltdach
Sonstiges: WH= Wandhöhe, TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe, DN= Dachneigung

Baugebiet / Nutzung	Dachformen	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH) Attikahöhe (AH)
Baugebiet WA	FD – Flachdach II-geschossig	7,00 m	10,50 m
	SD/WD/ZD – Sattel-, Walm- Zeltdach II-geschossig	7,00 m	11,00 m
	PD-Pultdach II-geschossig	6,50 m	11,00 m
	SD/WD/ZD – Sattel-, Walm-, Zeltdach I-geschossig	4,50 m	11,00 m
Gemeinbedarf – Kita	FD – Flachdach I-geschossig	6,00 m	10,00 m
	PD – Pultdach I-geschossig	6,00 m	10,00 m
	SD – Satteldach I-geschossig	6,00 m	10,00 m

Rechtsgrundlagen

- Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage von:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - Hessisches Straßengesetz (HStrG)
- in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl
 - z.B. 0,8 Geschossflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe der baulichen Anlagen**

Im Baugebiet werden die Höhen der baulichen Anlagen je nach Dachform durch die Festsetzung der Gebäude- sowie Traufhöhen geregelt.

Bezugspunkt der Gebäudehöhen:
Die Traufhöhen (TH) wird gemessen an der talseitigen Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes bis zur Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Werden an der Talseite des Gebäudes unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

Für die Ermittlung der First- oder Attikahöhe (FH, AH) gilt ebenfalls die talseitige Geländehöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Bei den festgesetzten Höhen bleiben untergeordnete Dachaufbauten (Kamin, etc.) unberücksichtigt.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Barrierefreiheit**
Bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie entsprechende Zuwege müssen für Behinderte, alte Menschen und Kinder zweckentsprechend genutzt und barrierefrei erreicht werden können.
- Bodendenkmäler**
Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) 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).
- Dachflächenwassernutzung**
Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen ist die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten. Für Nichttrinkwasseranlagen besteht Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung. Die ordnungsgemäße Installation bzw. Bauabnahme des Brauchwassernetzes ist durch eine Abnahmebescheinigung eines Installationsbetriebes bzw. des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens nachzuweisen.
- Drainagen**
Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Wenn keine direkte Ableitung des Drainagewassers in den Vorfluter möglich ist, müssen zur Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser entsprechend bauliche Vorkehrungen getroffen werden.
- Wasserschutzgebiet**
Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B (weitere Schutzzone) des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen 3 Obersuhl“ (auch TB Obersuhl im Heil, WSG-ID 632-023). Die „Verordnung zum Schutz der im Ortsteil Obersuhl liegenden Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Wildeck, Krs. Rotenburg“ vom 18.02.1972 (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 13/1972, S. 608) ist zu beachten. Sie enthält in Einzelfällen (z. B. Lagerung wassergefährdender Stoffe) Einschränkungen zu Betriebszweigen oder bestimmter Nutzungswesen.
- Zum Zweck der Einsichtnahme in die Schutzgebietsverordnung wird darauf hingewiesen, dass diese im Staatsanzeiger Hessen (St. Anz. 13/72, S. 608) veröffentlicht wurde und u. a. bei der Gemeindeverwaltung Wildeck die Möglichkeit einer Einsichtnahme besteht.
- Topographie**
Die in der Kartengrundlage dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/17, Ortsteil Obersuhl, „Kindergartenstraße“ wurde von der Gemeindevertretung am 17.12.2020 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.12.2020 ortsüblich bekannt gegeben.
- Öffentlichkeitsbeteiligung**
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 07.01.2021 bis einschl. 11.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. I/17 Ortsteil Obersuhl „Kindergartenstraße“ wurde am 30.12.2020 bekannt gegeben.
- Beteiligung der Behörden**
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 04.01.2021
- Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat am 04.03.2021 den Bebauungsplan Nr. I/17, Ortsteil Obersuhl, „Kindergartenstraße“ mit Begründung gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Wildeck, den ..04.03.2021

Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck

.....
Alexander Wirth (Bürgermeister)

Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplans. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. I/17, Gemarkung Obersuhl, „Kindergartenstraße“ in Kraft.

Wildeck, den2021—

Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck

.....
Alexander Wirth (Bürgermeister)

Bebauungsplanes der Gemeinde Wildeck, Ortsteil Obersuhl Nr. I/17 „Kindergartenstraße“



GEMEINDE WILDECK
Eisenacher Straße 98
362085 Wildeck - Obersuhl
Tel.: 06626 – 92 – 0
Fax.: 0661 620650

Maßstab: 1 : 1000	Planungsstand: Satzung	Datum: Im Februar 2021	Bearbeitet: Be
-----------------------------	----------------------------------	----------------------------------	--------------------------

PLANUNGSBÜRO BECKER
Architekten – Stadtplaner
Höhenweg 34
36041 Fulda
T. 0661 - 20 60 22 90
F. 0661 - 20 60 22 91
E-Mail: arch.becker@gmx.de