



Bebauungsplan I/4 „Obersuhl Nord“ – 3. Änderung

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung:** MI = Mischgebiet
- 2. Bauweise:** offen
- 3. Geschosszahl:** 2 als Höchstgrenze
- 4. Grundflächenzahl:** 0,4
- 5. Geschossflächenzahl:** 0,5 bei einem Geschoss
0,8 bei zwei Geschossen
- 6. Mindestgröße der Baugrundstücke:** 400 qm
- 7. Größe und Stellung** der im Plan eingetragenen vorgeschlagenen Gebäude sind als unverbindliche Empfehlung zu betrachten.
- 8. Garagen:** Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Ausnahmen können nur in begründeten Fällen (z. B. bei schwierigen Geländebedingungen) zugelassen werden.
- 9. Dach:** Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachgauben und Kniestock nicht zulässig und die Dachneigung darf 35° nicht übersteigen.
- 10. Sockel:** Bei zweigeschossigen Gebäuden darf der Sockel (gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Geländeanschnitt) an keiner Stelle höher als ein Meter sein.
- 11. Höhe:** Bei Hanglage darf die talseitige Außenwand nicht höher als 6,50 m sein.
- 12. Böschungen:** Von den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen in den Grundstücken zu dulden, soweit dies zur Anpassung des Geländes an die Straßenoberfläche erforderlich ist. Die Böschungsneigung wird von der Gemeinde festgelegt.
- 13. Vorgarteneinfriedungen** sind so zu gestalten, dass sie die Einheit des Straßen- oder Platzbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedungen im Bereich des Vorgartens sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 0,80 bis 1,00 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Einfriedung der Vorgärten sind vorzuziehen.
- 14. In allgemeinen Wohngebieten** sind 80%, in Mischgebieten und Gewerbegebieten mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen. (1 Baum entspricht 25qm, 1 Strauch entspricht 1 qm)
- 15. Auf allen öffentlichen und privaten Parkplätzen** oder anderen PKW-Stellflächen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 2 – 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes

Mit der 3. Änderung des B-Planes I.4 vollzieht die Gemeinde Wildeck den Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.08.1992 (Top II.5) und passt den B-Plan den örtlichen Gegebenheiten an. Die Planstraße E wird herausgenommen und die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Darüber hinaus gibt es keine weiteren Änderungen. Es gelten die ursprünglichen Plan- und Textfestsetzungen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I.4 „Obersuhl Nord“ - 3. Änderung, Ortsteil Obersuhl wurde von der Gemeindevertretung am 25.05.2023 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 17.07.2023 bis einschließlich 17.08.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. I.4 „Obersuhl Nord – 3. Änderung“ wurde am 07.07.2023 bekannt gegeben.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlich Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 10.07.2023.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 21.09.2023 den Bebauungsplanes Nr. I.4 „Obersuhl Nord“ - 3. Änderung, Ortsteil Obersuhl mit Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Wildeck, den 22.09.2023 5. Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB

Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck

Der Satzungsbeschluss wurde am 23.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat die Bebauungsplan-änderung Rechtskraft erlangt.

Wildeck, den 31.10.2023

Alexander Wirth (Bürgermeister)

Alexander Wirth (Bürgermeister)



GEMEINDE WILDECK

Eisenacher Straße 98
36208 Wildeck
T 0 66 26 / 92 00 0
F 0 66 26 / 92 00 50
E-Mail: gemeinde@wildeck.de



Maßstab 1:1000 Planungstand Entwurf Datum im September 2023

Gemeinde Wildeck – Bauamt

Dipl.-Ing. W. Kleineruschkamp
Eisenacher Straße 98
36208 Wildeck
T 0 66 26 / 92 00 28
F 0 66 26 / 92 00 50
E-Mail: w.kleineruschkamp@wildeck.de

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten 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, hessen- Archäologie, 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). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu befehlen.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A (weitere Schutzzone) des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen 3 Obersuhl“ (auch TB Obersuhl im Heil, WSG- ID 636-023). 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 Nutzungsweisen. Verboten sind u.a. insbesondere die Errichtung und der Betrieb abwassergefährlicher Betriebe, wenn nicht sichergestellt ist, dass deren Abwasser vollständig aus dem Wasserschutzgebiet herausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird. 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.