



**Rechtsgrundlagen**

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt 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**

- 1. 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)
- 2. 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 latterseitigen 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 Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Bei den festgesetzten Höhen bleiben untergeordnete Dachaufbauten (Kamin, etc.) unberücksichtigt.

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

**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
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg

**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.

**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsgrün - Entwässerungsmulde
- anzupflanzende Bäume mit / ohne Standortbindung

**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**

- vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- vorh. Topographie, z.B. Bahnbahnbegrenzungen und Böschungen

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**
  - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
 Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffern 2, 3, 4 und 5 sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen.
- Grundstücksfreiheiten**
  - Ebenerdige Stellplätze** sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Sie sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (sh. Planzeichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) zulässig.
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.**  
 Naturnaher Ortsrand und Grabenparzelle  
 Die Freifläche ist mit naturnahen und standortgerechten Heistern und Sträuchern in Gruppen zu 50 Exemplaren mit einer Gesamtausdehnung von 1.500 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Die dazwischen liegenden Bereiche sind mit Wieseneinrichtung einzusäen und extensiv zu pflegen. Der Bereich des Wassergrabens ist von Pflanzungen frei zu halten.
  - Anpflanzen von Laubbäumen**  
 Je Grundstück ist mindestens ein mittel- bis großkröniger Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
 Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv mit Ballen, StU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten, mind. 2 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.  
 Von der festgesetzten Lage der Straßenbäume in den öffentlichen Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
  - Grünordnung**  
 Die verbindlichen Baumpflanzungen sind im Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grundstückseigentümer haben die Baumpflanzungen und sonstige gründerische Festsetzungen innerhalb von 2 Jahren nach Zugriffsfrist durchzuführen und nachzuweisen.
- Bodenschutz**  
 Die in der Begründung beschriebenen Bodenschutzmaßnahmen sind zu beachten.

**Pflanzenliste**

Bäume im öffentlichen Raum	
Acer platanoides „Cleveland“	Spitzahorn
Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“	Robinie
Sorbus aria „Magnifica“	Melbire
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde
Bäume im privaten Bereich	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus carnea	Kastanie
Betula pendula	Birke
Malus spec.	Zierapfel
Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“	Rötorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Melbire

Naturnahe Sträucher	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartnegerl
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Höhlender
Viburnum opulus	Schneebeil

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

**Zulässige Gebäudetypologien**

Zweigeschossiges Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss.  
 Maximal zulässige Attikahöhe = 9,00 m

Zweigeschossiges Satteldachgebäude  
 Maximal zulässige Traufhöhe = 7,00 m  
 Maximal zulässige Firsthöhe = 11,00 m

Eingeschossiges Satteldachgebäude  
 Maximal zulässige Traufhöhe = 4,50 m  
 Maximal zulässige Firsthöhe = 11,00 m

Baugebiet / Nutzung	Dachformen	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH) / Attikahöhe (AH)
Baugebiet WA	FD - Flachdach II-geschossig	7,00 m	9,00 m
	SD - Satteldach I-geschossig	4,50 m	11,00 m
	SD - Satteldach II-geschossig	7,00 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

**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.

**Topographie**  
 Die in der Kartengrundlage dargestellte Topographie ist nur Darstellung des Bestandes und keine Festsetzung

**Bodendenkmäler**  
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Genehmigungen aufzunehmen.

**Dachflächenwasserernutzung**  
 Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen ist die Trinkwasserordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten. Für Nichttrinkwasseranlagen besteht Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserordnung. Die ordnungsgemäße Installation bzw. Bauabnahme des Brauchwasserzweckes 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.

**Plantell B / Kompensationsmaßnahme**  
 Als Plantell B sollen die Teilflächen 01 und 02 (55.288 m<sup>2</sup>) der Gesamtmaßnahme "Okonoton-Pappelforst im NSG Rhäden bei Obersuhl" mit einem Biotopwertzuwachs von 300.304 BWP der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.14 „Umlandstraße/Feldstraße“, im Ortsteil Obersuhl zugeordnet werden. Nähere Erläuterungen finden sich im Umweltbericht als Teil der Begründung.

**Zuordnungsfestsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Naturschutzgebiet „Rhäden“ zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.14 „Umlandstraße / Feldstraße“ im Ortsteil Obersuhl gemäß § 135 a BauGB**

Die Teile der vorlaufenden Naturschutzmaßnahme

- Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes durch Rückbau der Entwässerungsgräben
- Rückbau von Wegen zur Reduzierung von Störungen

sind nicht Gegenstand der vertraglichen Verpflichtungen im Rahmen der gewährten Förderung. Diese Teile der vorlaufenden Naturschutzmaßnahme werden Eingriffen der Bauleitplanung unmittelbar zugeordnet.

Gleiches gilt für die Einbindung der Gesamtmaßnahme mit der Verpflichtung nach dem 06.12.2024 auf die Waldnutzung zu verzichten, welche ebenfalls bereits heute umgesetzt werden kann. Eine Zuordnung von Eingriffen aus den Baugebieten und eine abschließende Bewertung des Waldes nach der Waldkompensationsrichtlinie kann erst nach dem 06.12.2024 erfolgen.

Da Eingriffe im Baugebiet (Angebotsplanung) stufenweise in den nächsten Jahren entstehen kann die Zuordnung der Kompensation ebenfalls zeitversetzt erfolgen. Das bedeutet, dass der dritte Teil der vorlaufenden Naturschutzmaßnahme

- Natürliche Entwicklung des Waldes ohne Nutzung

erst ab dem 06.12.2024 rechtskräftig der Bauleitplanung zugeordnet wird

**Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss**  
 Die Aufstellung der Änderung Nr. 1 und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.14, Ortsteil Obersuhl, „Umlandstraße / Feldstraße“ wurde von der Gemeindevertretung am 21.06.2018 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.10.2018 ortsüblich bekannt gegeben.
- Öffentlichkeitsbeteiligung**  
 Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 13.10.2018 bekannt gegeben. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 18.10.2018 bis einschließlich 20.11.2018.
- Beteiligung der Behörden**  
 Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 17.09.2018.
- Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 29.04.2019**
- Satzungsbeschluss**  
 Die Gemeindevertretung hat am 15.08.2019 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.14, Ortsteil Obersuhl, „Umlandstraße / Feldstraße“ mit Begründung gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Wildeck, den 09.09.2019  
 Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck  
 Alexander Wirth (Bürgermeister)

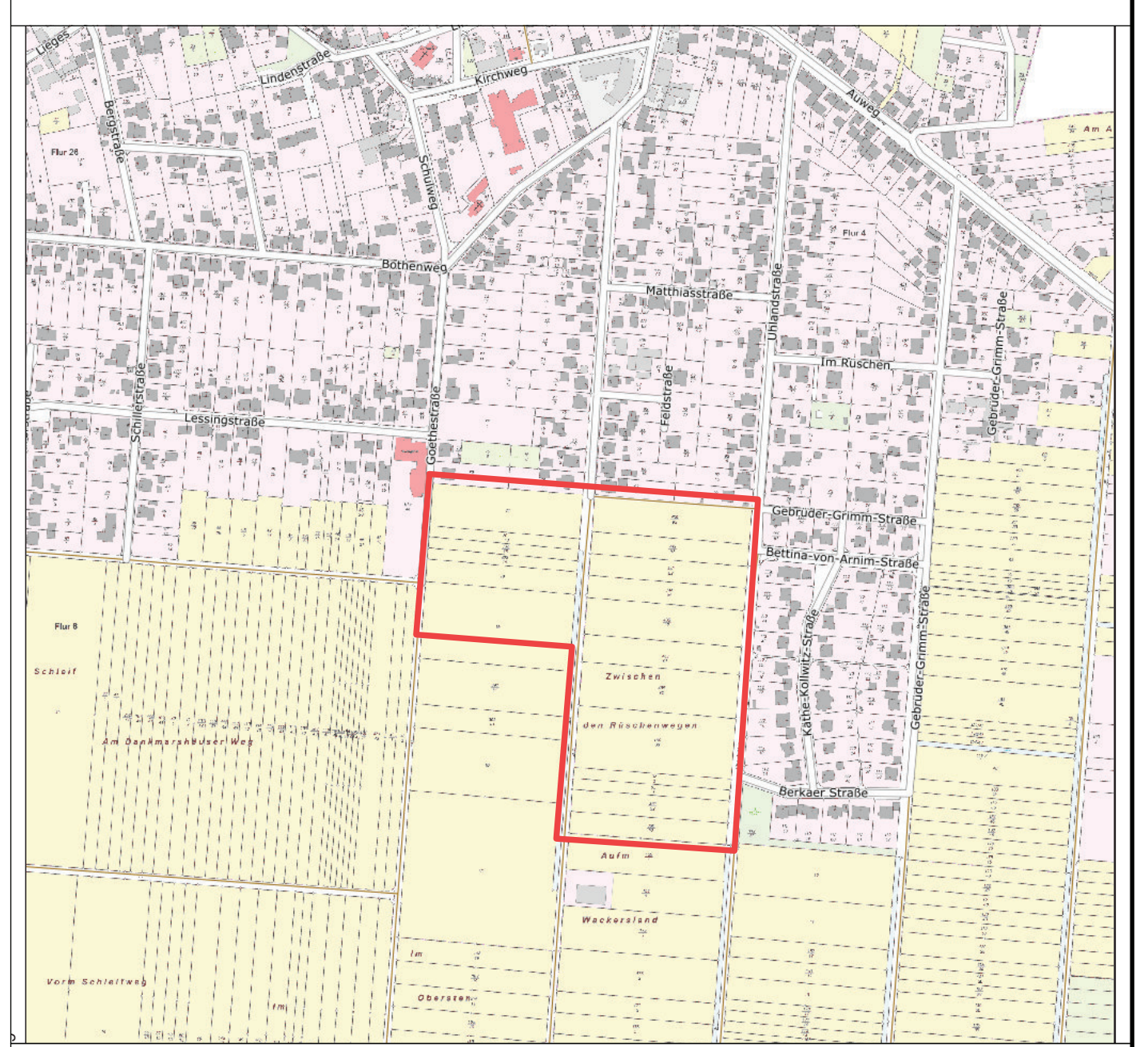
**5. Rechtskraft**

Der Beschluss wurde am 09.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans. Mit dieser Bekanntmachung trat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.14, Gemarkung Obersuhl, „Umlandstraße / Feldstraße“ in Kraft.

Wildeck, den 09.09.2019  
 Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck  
 Alexander Wirth (Bürgermeister)

**Änderung Nr. 1 und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.14 "Umlandstraße / Feldstraße"**

Gemeinde Wildeck  
 Ortsteil Obersuhl



**GEMEINDE WILDECK** **PLANTEIL A**

**Eisenacher Straße 98**  
**362085 Wildeck - Obersuhl**  
**Telefon: 06626 / 92 00 - 0**

Der Bebauungsplan besteht aus den Planteilen A und B

Maßstab: 1 / 1000  
 Planungsstand: Satzung

**Renate Becker, Dipl.-Ing.**  
 Architektin - Stadtplanerin  
 Höhenweg 34 | 36041 Fulda  
 Tel.: 0661 - 20 60 22 90  
 Mail: arch.becker@gmx.de

**Dipl.-Ing. Ulrich Gripp**  
 Landschaftsarchitekt AKH