

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – GESTALTUNGSSATZUNG
zum Bebauungsplan der Gemeinde Wildeck, Nr. IV/8
„Erweiterung Vor dem Weissberge“, Ortsteil Richelsdorf

Aufgrund der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wildeck am 11.07.2024 nachstehende Gestaltungssatzung beschlossen.

Präambel

Am 11.12.1993 trat der der Bebauungsplan der Gemeinde Wildeck, Nr. IV/8 „Erweiterung Vor dem Weissberge“, Ortsteil Richelsdorf in Kraft. Integraler Bestandteil des Bebauungsplanes ist eine kommunale Gestaltungssatzung, die unter Punkt 2 mit der Überschrift „Art und Mass der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB“ gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Die über 20 Jahre alten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mittlerweile überholt und entsprechen nicht mehr den aktuellen Baustandards. Vereinzelt wurde auf Antrag bereits von den Festsetzungen abgewichen oder befreit.

Mit der vorliegenden Gestaltungssatzung soll den künftigen Bauinteressenten, unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, eine größere Gestaltungsfreiheit bei der Planung ihrer Wohnhäuser eingeräumt werden. Auf diese Weise kann die gestalterische Vielfalt der umgebenden Bebauung fortgeführt und der städtebauliche Maßstab zugleich gewahrt werden. Diese führt zu einer harmonischen Eingliederung des Baugebiets am östlichen Ortsrand des Wildecker Ortsteils Richelsdorf.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Wildeck, Nr. IV/8 „Erweiterung Vor dem Weissberge“, Ortsteil Richelsdorf vom 11.12.1993.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

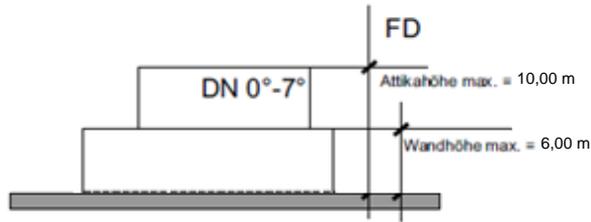
Die Gestaltungssatzung gilt für alle baulichen Anlagen, Gebäude und Baumaßnahmen i.S. des § 2 Abs. 1 und 2 der HBO im Geltungsbereich des § 1.

§ 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

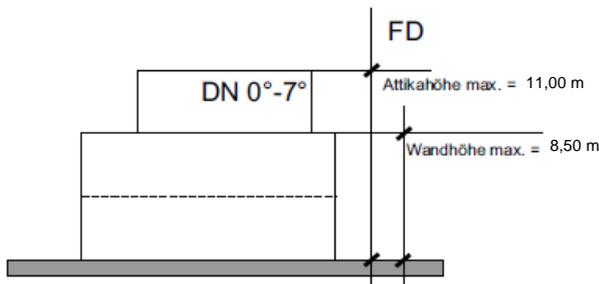
O offene Bauweise

Zulässige Gebäudetypologien.



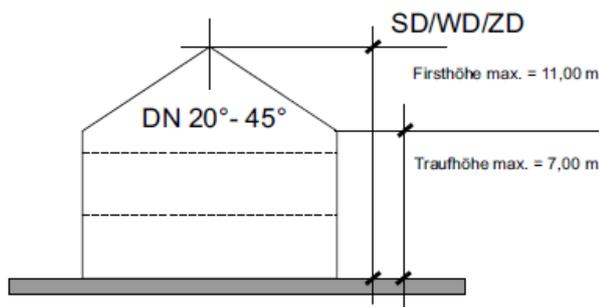
Eingeschossiges Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss

Maximal zulässige Attikahöhe = 10,00 m
Maximal zulässige Wandhöhe = 6,00 m



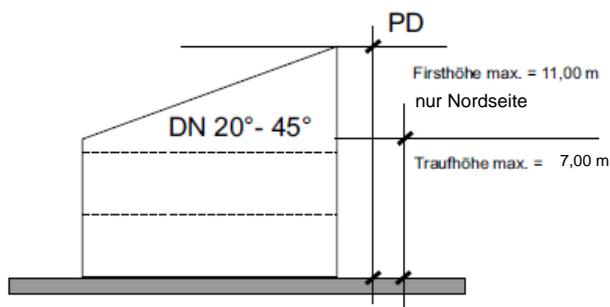
Zweigeschossiges Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss.

Maximal zulässige Attikahöhe = 11,00 m
Maximal zulässige Wandhöhe = 8,50 m



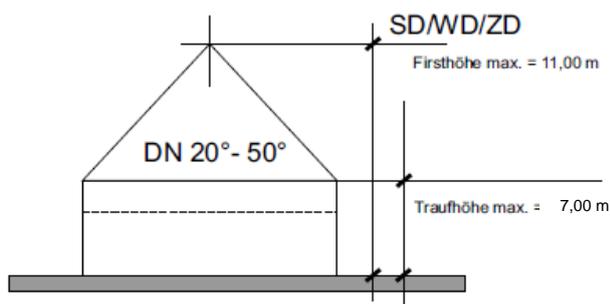
Zweigeschossiges Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Zeltdach

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



Zweigeschossiges Gebäude mit Pultdach

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



Eingeschossiges Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Zeltdach

Maximal zulässige Traufhöhe = 7,00 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

Das Höchstmaß der Zahl von Vollgeschossen beträgt II.

Baugebiet	Dachformen	Traufhöhe (TH) Wandhöhe (WH)	Firsthöhe (FH) Attikahöhe (AH)
Baugebiet WA	FD – Flachdach I-geschossig	6,00 m	10,00 m
	FD – Flachdach II-geschossig	8,50 m	11,00 m
	SD/WD/ZD – Sattel-, Walm- Zeldach II-geschossig	7,00 m	11,00 m
	PD-Pulldach II-geschossig	7,00 m	11,00 m nur Nordseite
	SD/WD/ZD – Sattel-, Walm-, Zeldach I-geschossig	7,00 m	11,00 m

Die Traufhöhe wird talseitig ab Oberkante des natürlichen Geländes gemessen. Die weiteren Höhen werden gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes.

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ) bleibt unverändert, wie im Bebauungsplan der Gemeinde Wildeck, Nr. IV/8 „Erweiterung Vor dem Weissberge“, Ortsteil Richelsdorf angegeben.

§ 4 Abweichungen

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck kann Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften zulassen, soweit eine abweichende Gestaltung die Ziele dieser Satzung besser verwirklicht oder soweit die Einhaltung der Vorschriften mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist und die Abweichung die Ziele dieser Satzung nicht wesentlich beeinträchtigt. Anträge für Abweichungen von der Gestaltungssatzung sind schriftlich an den Gemeindevorstand der Gemeinde Wildeck zu richten und zu begründen, sofern sie nicht in einem Baugenehmigungsverfahren abgehandelt werden. Dem Antrag sind alle für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen beizufügen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig werden die bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 2 mit der Überschrift „Art und Mass der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB“ des Bebauungsplanes der Gemeinde Wildeck, Nr. IV/8 „Erweiterung Vor dem Weissberge“, Ortsteil Richelsdorf vom 11.12.1993, ausgenommen das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ), durch diese Gestaltungssatzung ersetzt.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Wildeck, den 12.07.2024

(Alexander Wirth)
Bürgermeister