

# GEMEINDE WILDECK



Begründung zum

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



### 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

# Inhalt

1	Rechtsgrundlagen	1
2	Geltungsbereich	1
3	Veranlassung und Planziel	1
4	Begründung der Änderung des Bebauungsplane	2
5	Verfahrensablauf	2
6	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	3
	Anlage	4

## **1 Rechtsgrundlagen**

Grundlage des Bebauungsplanes der Gemeinde Wildeck, Ortsteil Obersuhl, Nr. I/17 „Kindergartenstraße“ ist für die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung des Gesetzes vom 21.11.2017.

## **2 Geltungsbereich und planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Obersuhl.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Flurstücke 76/8 und 76/7;

Im Osten: durch die Feldstraße (Flurstück 93/11);

Im Süden: durch das Flurstück 80/2;

Im Westen: durch die Goethestraße (Flurstücke 92/5 tlw. und 92/6 tlw.)

alle Flur 6, Gemarkung Obersuhl.

Die Gesamtfläche beträgt 1,433 ha.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I.14 „Umlandstraße / Feldstraße“ im Ortsteil Obersuhl mit Rechtskraft vom 09.09.2019 gültig. Die Planzeichnung mit den Festsetzungen ist ausschnittsweise als Anlage dieser Begründung beigelegt. Da die für die Kindertagesstätte benötigte Fläche kleiner ist als ausgewiesen, soll die verbliebene Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wildeck befürwortet das Vorhaben und hat daher in ihrer Sitzung am 17.12.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/17 im Ortsteil Obersuhl „Kindergartenstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) gefasst.

## **3 Veranlassung und Planziel**

Die Gemeinde Wildeck hat im Jahr 2019 den Bebauungsplan Nr. I.14 „Umlandstraße / Feldstraße“ im Ortsteil Obersuhl aufgestellt. Vorrangiges städtebauliches Ziel war es, weiteres Bauland mit zeitgemäßen Grundstücksgrößen zur Verfügung zu stellen und zugleich die innere Erschließung neu zu ordnen. Ferner sollte eine Baufläche für den Bau einer neuen Kindertagesstätte als Angebotsfläche festgesetzt werden. Im rechtskräftigen Plan ist die Gemeinbedarfsfläche für den Bau der Kindertagesstätte als Angebotsfläche mit ca. 6.097 m<sup>2</sup> festgesetzt worden. Nach Abschluss der Umliegung und Vermessung der Grundstücke wurde die Kita gebaut. Die hierfür benötigte Grundstücksfläche umfasst jedoch nur eine Fläche von ca. 4.364 m<sup>2</sup> und ist somit ca. 1.700 m<sup>2</sup> kleiner als festgesetzt. Auf der verbliebenen Restfläche sollen noch drei Wohngrundstücke gebildet werden.

Die geplanten Änderungen werden in dem Kapitel 4 näher erläutert.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. I/17 „Kindertagesstätte“ tritt der vom Geltungsbereich überlagerte Bereich der Änderung 1. des Bebauungsplanes Nr. I.14 „Umlandstraße / Feldstraße“ außer Kraft.

#### **4 Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. I/17 „Kindergartenstraße“ sollen drei weitere Bauplätze als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Als bauplanungsrechtliche Festsetzung wurde im Ursprungsbebauungsplan für die Gemeinbedarfsfläche eine Geschoßflächenzahl von 0,4 GRZ festgesetzt.

Für die geplanten Wohnbaugrundstücke wird ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies bedeutet, dass die bauliche Ausnutzung des Baugebiets im Vergleich zum Ursprungsplan gleich bleibt. Für die Gestaltung der Bauplätze wird die gleiche Gestaltungssatzung gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. mit § 91 Hessische Bauordnung (HBO) festgesetzt, so dass innerhalb des gesamten Siedlungsgebiets die gestalterische Vielfalt der umgebenden Bebauung fortgeführt und der städtebauliche Maßstab zugleich gewahrt werden. Diese führt zu einer harmonischen Eingliederung des Baugebiets am südlichen Ortsrand Wildeck – OT Obersuhl.

#### **5 Verfahrensablauf**

Mit dem Bebauungsplan Nr. I/17 „Kindergartenstraße“ werden die Grundzüge des „Ursprungsbebauungsplanes“ „Änderung Nr. 1 und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. I.14 „Uhlandstraße / Feldstraße“ der Gemeinde Wildeck, Ortsteil Obersuhl“ nicht berührt, da die Umwandlung der Fläche von „Gemeinbedarfsfläche“ in „Wohnbaufläche“ im Kontext des gesamten Siedlungsgebiets eine untergeordnete Bedeutung hat. Es handelt sich um kein Verfahren, das der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Weiterhin liegen keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Änderung kann daher nach den Vorschriften des § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 17.12.2020 gebilligt. Parallel dazu wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

In Abstimmung mit der Gemeinde Wildeck erfolgte die öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 07.01.2021 bis einschl. 11.02.2021, dies entspricht einer Auslegungsfrist von einem Monat. Dieser Zeitraum wird für das Bauleitplanverfahren als angemessen erachtet. Der Gemeinde sind keine Gründe bekannt, die eine angemessene längere Auslegungsdauer i. S. d. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfordern würden.

## 6 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. I/17 „Kindergartenstraße“ wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nicht verändert, zusätzliche Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt infolge zusätzlicher Versiegelung sind daher nicht zu prognostizieren.

Aufgrund der integrierten Lage der Bauplätze sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch den Bebauungsplanes Nr. I/17 „Kindergartenstraße“ im Ortsteil Obersuhl keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild zu prognostizieren sind. Aus diesem Grund sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Wildeck, den 04.03.2021

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Wildeck

(Siegel).....

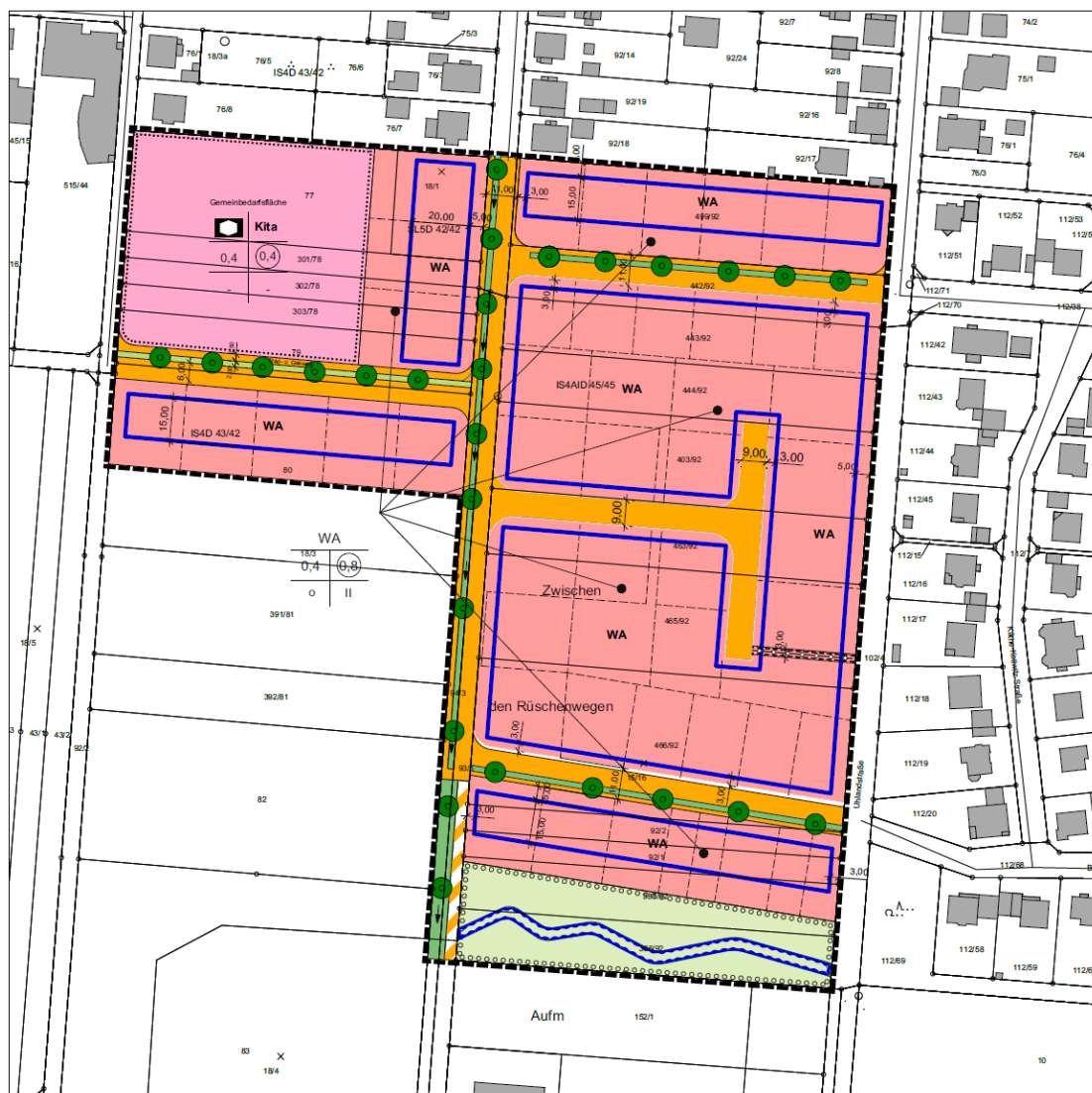
Alexander Wirth  
(Bürgermeister)

### Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
i.V.m.	in Verbindung mit
Flst	Flurstück
GRZ	Grundflächenzahl
tlw.	teilweise

## Anlage

Ausschnitt aus der rechtsverbindlichen Änderung Nr. 1 und Erweiterung des Bebauungsplanes der Gemeinde Wildeck, Ortsteil Obersuhl Nr. I.14 „Umlandstraße / Feldstraße“



### Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
7. Hessisches Straßengesetz (HSStG)

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 Baugelände 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 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 -