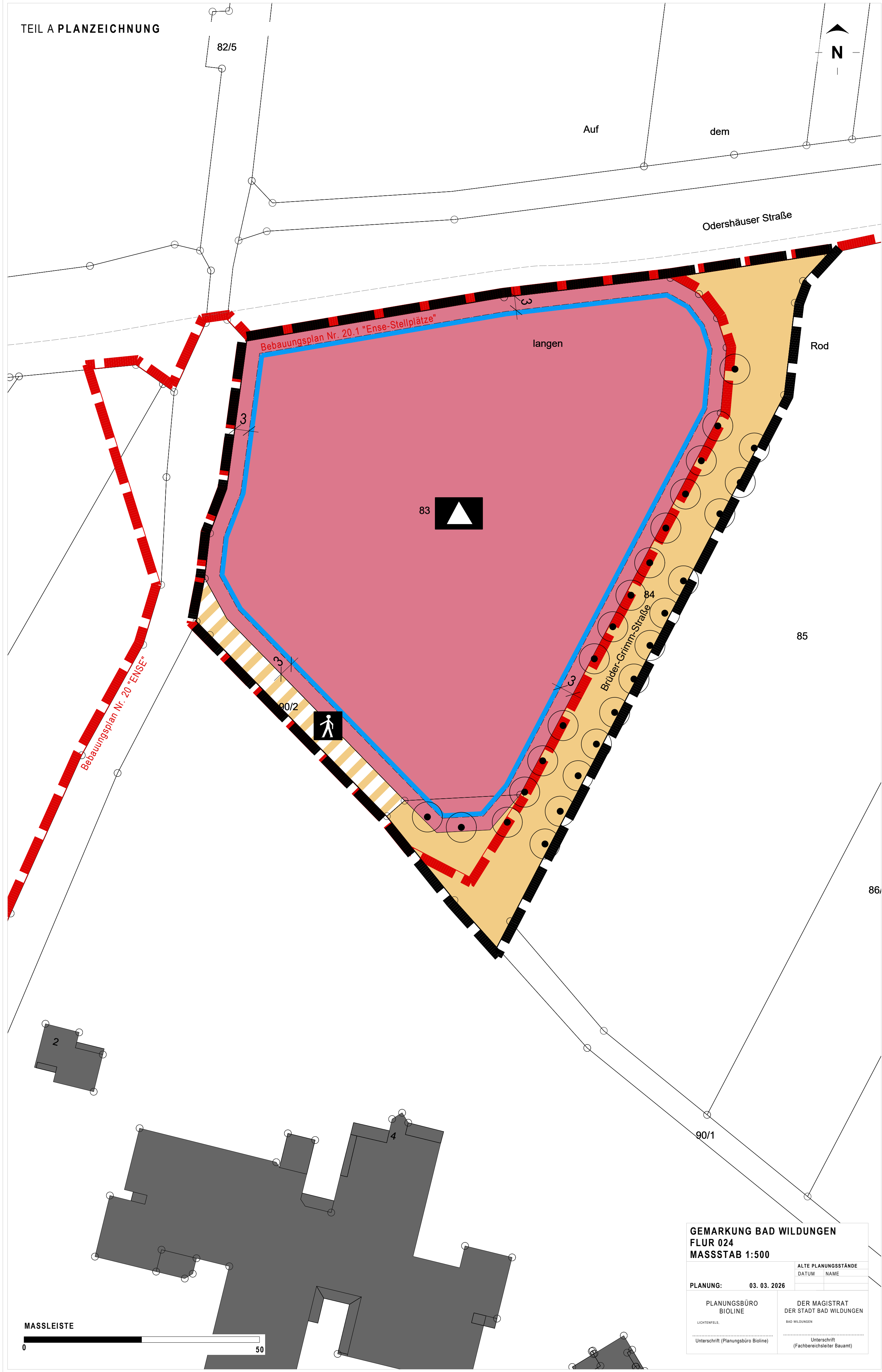




TEIL B PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 10.943 Quadratmeter.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Änderung ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20.1.1 "Schule" (Änderung) die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 "Ense" und des Bebauungsplanes Nr. 20.1 "Ense-Stellplätze" (Änderung) in der Fassung vom 12.06.2009 einschließlich aller bis dahin beschlossenen Änderungen vollständig.

Im Übrigen bleiben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 "Ense" und des Bebauungsplanes Nr. 20.1 "Ense-Stellplätze" (Änderung) einschließlich aller bis zum Inkrafttreten dieser Änderung beschlossenen Änderungen unberührt und gelten fort.

Sollte der Bebauungsplan Nr. 20.1.1 "Schule" ganz oder teilweise seine Gültigkeit verlieren oder aufgehoben werden, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 "Ense" und des Bebauungsplanes Nr. 20.1 "Ense-Stellplätze" (Änderung) einschließlich aller Änderungen im räumlichen Geltungsbereich dieser Teiländerung wieder.

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 bis 23 BauNVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG | FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

(1.1) Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Ziffer 1.4.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990, Planzeichen für Bauleitpläne)

(1.1.1) Einrichtung: Schule

(1.1.2) Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dient der Unterbringung einer Schule einschließlich der für den Schulbetrieb erforderlichen baulichen Anlagen, Außenflächen, Sport- und Freizeitanlagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie einem Beratungs- und Förderzentrum.

(1.1.3) Zulässig sind Schulgebäude und zugehörige Unterrichtsräume, Turnhallen und Sporthallen, Freisportanlagen wie Sportplätze und Außensportflächen, Mensaebäude und Aufenthaltsräume, Verwaltungs- und Nebenräume der Schule, Stellplätze und überdachte Fahrradabstellanlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit diese dem Nutzungszweck der Schule dienen.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 - 21 BauNVO)

(1.2) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt.

(1.2.1) Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 0,60.

(1.2.2) Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(1.3) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

(1.3.1) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II.

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

(1.4) Es wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet; die maximal zulässige Gebäudelänge ergibt sich aus den Abmessungen der jeweils festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf und darf deren Grenzen nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die Vorschriften des § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

(1.5) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den Flächen für den Gemeinbedarf zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in den Flächen für den Gemeinbedarf gelegenen Grundstücke oder der Flächen für den Gemeinbedarf selbst dienen und deren Eigenart nicht widersprechen.

(1.6) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können auf den Flächen für den Gemeinbedarf zugelassen werden, soweit sie der Versorgung dieser Flächen oder der in ihnen gelegenen Grundstücke dienen und deren Eigenart nicht widersprechen.

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1.7) Verkehrsfläche öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Ziffer 6.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990, Planzeichen für Bauleitpläne)

(1.8) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Ziffer 6.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990, Planzeichen für Bauleitpläne)

(1.9) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Ziffer 6.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990, Planzeichen für Bauleitpläne)

VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

(1.10) Die zur Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1.11) Für die Außenbeleuchtung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Diese müssen warmweiß mit einer Farbtemperatur von höchstens 2.700 Kelvin sein, dürfen keine UV-Strahlung emittieren und sind in voll abgeschirmten Leuchten anzuordnen, die ihr Licht nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche und nicht über die Horizontale hinaus abgeben. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen und in den Nachtstunden – soweit Sicherheitsbelange dem nicht entgegenstehen – zu dimmen oder abzuschalten, um Lichtimmissionen und Beeinträchtigungen von Insekten so gering wie möglich zu halten.

(1.12) Alle nicht dem Kraftfahrzeug- oder Busverkehr dienenden befestigten Flächen (insbesondere Gehwege, Aufenthaltsflächen, Spielflächen sowie Nebenwege) sind möglichst mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, soweit dem nicht zwingende technische, verkehrliche oder wasserrechtliche Anforderungen entgegenstehen. Im Bereich der Spielflächen und barrierefreien Wege können aus funktionalen Gründen auch weitgehend geschlossene, fugearme Beläge zugelassen werden, sofern eine dauerhaft sichere Ableitung des Niederschlagswassers gewährleistet ist. Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung gelten Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von höchstens 0,6.

MASSNAHMEN ZUR NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

(1.13) Die nutzbaren Gebäudedachflächen sind zu mindestens 50 Prozent mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren) zu versehen. Nutzbare Dachfläche ist der Teil der Dachfläche, der aus technischen, baurechtlichen und wirtschaftlichen Gründen für die Installation solcher Anlagen geeignet ist; Einzelheiten hierzu ergeben sich aus der Begründung zum Bebauungsplan. Flächen, die durch Solarwärmekollektoren belegt werden, werden auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet. Ist der überwiegende Eigenstrombedarf des Gebäudes bereits durch eine Photovoltaikanlage auf einem Teil der nutzbaren Dachflächen gedeckt, kann aufgrund der peripheren Lage die Inanspruchnahme zusätzlicher Dachflächen zur Erfüllung der Solarmindestfläche im erforderlichen Umfang reduziert werden.

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1.14) Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, Ziffer 13.2.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990, Planzeichen für Bauleitpläne)

(1.15) Müssen Bäume ausnahmsweise aufgrund zwingender Erfordernisse der Erschließung entfernt werden, ist in dessen unmittelbarem Umfeld für jeden entfernten Baum ein standortgerechter Laubbaum gleicher oder vergleichbarer Qualität als Ersatz zu pflanzen (Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1).

SONSTIGE PLANZEICHEN

(1.16) Flurstücksgrenze und Grenzpunkt (1:20) Bemaßung in Meter

(1.17) Flurstücksbezeichnung

(1.18) Grenze der Flur

(1.19) Gebäude für Wohnen, Wirtschaft, Gewerbe oder öffentliche Zwecke mit Hausnummer

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HGB)

BEGRÜNUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SOWIE DIE NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HGB)

(2.1) Die Dächer der Hauptgebäude sind auf mindestens 80 Prozent der jeweils nutzbaren Dachfläche als dauerhaft begrünte Dachflächen auszubilden. Nicht zur nutzbaren Dachfläche zählen Schornsteine, Dachfenster, Lichtkuppeln, Aufzüge und Technikaufbauten, notwendige Flucht- und Rettungswege, Wartungswege sowie sonstige Flächen, die aus statischen, brandschutztechnischen oder vergleichbaren zwingenden technischen Gründen nicht begrünt werden können. Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Garagen, Nebengebäude sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen. Die Dachbegrünung ist mindestens als extensive Begrünung mit standortgerechten, trockenheitsverträglichen Pflanzen auszuführen; Aufbau und Schichtdicken sind so zu bemessen, dass eine dauerhafte Vegetationsentwicklung gewährleistet ist.

(2.2) Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 200 Quadratmeter Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Baum oder je angefangene 400 Quadratmeter Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Es können auch entsprechende Kombinationen aus Klein- und großkronigen Bäumen gewählt werden, sofern die vorsehenden Pflanzdichten insgesamt eingehalten werden.

(2.3) Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte möglichst einheimische Laubgehölze oder Obstbäume zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

(2.4) Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12/14 Zentimeter in 1,0 Meter über dem Erdboden aufweisen.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE

(3.1) Werden bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und die nach HAIBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Behörde bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten. Der aktuelle Datenbestand des zugehörigen Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) beinhaltet für die vorgenannten Flurstücke keine relevanten Eintragungen.

DENKMALSCHUTZ

(3.3) Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) 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 zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

ERNEUERBARE ENERGIEN

(3.4) Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Umgang von Energie in Gebäuden, einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

GRUNDWASSERSCHUTZ / HEILQUELLENSCHUTZ

(3.6) Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Quantitativen Schutzzone C2 sowie der Qualitativen Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes. Die entsprechenden Verbote und Einschränkungen gemäß der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquelle des Hessischen Staatsbades Bad Wildungen, Landkreis Waldeck-Frankenberg, veröffentlicht im Staatsanzeiger 1977/31 auf Seite 1543, sind zu beachten und einzuhalten. Jegliche baulichen Maßnahmen oder Nutzungsänderungen sind im Hinblick auf die besonderen Anforderungen des Heilquellenschutzes zu prüfen, damit die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der Heilquelle vollständig gewährleistet werden.

KAMPFMITTEL

(3.6) Werden bei Bodeneingriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

VERWERTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(3.7) Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

IV RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. August 2025 (BGBl. I S. 2390) geändert worden ist.

Hessische Bauordnung (Landesbauordnung 2018 - HBO 2018)
Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2024 Nr. 32), die zuletzt durch Artikel 1 des Baupakets I vom 2. Oktober 2025 geändert worden ist.

§§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO)
mit Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005/142), in ihrer zum Zeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert und durch Anlage 1 Nr. 10-8 zum 30. Oktober 2024 ergänzt worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Juli 2024 („Klimaschutzgesetz“; BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340), in Kraft seit 9. Juli 2024.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

VI AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

6.1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Wildungen hat die Einleitung in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.1.1 "Schule" (Änderung) in ihrer Sitzung am 02. 02. 2026 gefasst. Der Beschluss ist am 13. 03. 2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslage der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Vorentwurf) und der Begründung mit Umweltbericht im Zeitraum vom 30. 03. 2026 bis zum 30. 04. 2026. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 27. 03. 2026.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslage des Planentwurfs und der Begründung im Zeitraum vom bis zum . Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .

6.3 Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. 03. 2026 über die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb des Zeitraums vom 30. 03. 2026 bis zum 30. 04. 2026 aufgefordert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die Entwicklungsabsichten der Stadt Bad Wildungen unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb des Zeitraums vom bis zum aufgefordert.

6.4. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Wildungen hat den Bebauungsplan Nr. 20.1.1 "Schule" (Änderung) nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen in ihrer Sitzung am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Das Ergebnis über die Berücksichtigung der Stellungnahmen (Abwägung) wurde mit Schreiben vom mitgeteilt.

Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift)
Raif Guthell, Bürgermeister

6.5 Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Bad Wildungen übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift)
Raif Guthell, Bürgermeister

6.6 Inkraftsetzung
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung eingesehen werden kann, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 20.1.1 "Schule" (Änderung) wirksam geworden.

Hinweis zur Bekanntmachung
Gem. § 215 (2) BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 (1) S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 (3) S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 (1) BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Bad Wildungen unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 (2a) BauGB beachtlich sind.

Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift)
Raif Guthell, Bürgermeister

