

TEIL A PLANZEICHNUNG



GEMARKUNG ALTWILDUNGEN FLUR 006 MASSSTAB 1:1.000

PLANUNG: 03. 03. 2026 PLANUNGSBÜRO BIOLINE DER MAGISTRAT DER STADT BAD WILDUNGEN

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 14.308 Quadratmeter.

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Sonstige Sondergebiete. Für das sonstige Sondergebiet wird gem. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO die Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" festgelegt.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt. Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 0,50.

Die Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 0,9 überschritten werden.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (FHmax) und der Gesamthöhe bestimmt.

BAUWEISE Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge ergibt sich aus den festgesetzten Baufestern.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsfläche, öffentlich. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten. Freizuhaltende Sichtfelder.

VERSORGUNGSLEITUNGEN

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

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIEßLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICHERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt: Das auf befestigten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück zu bewirtschaften.

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flurstücksgrenze und Grenzpunkt. Flurstücksbezeichnung. Grenze der Flur. Gebäude für Wohnen, Wirtschaft, Gewerbe oder öffentliche Zwecke mit Hausnummer.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VORSCHRIFTEN ÜBER WERBEANLAGEN

Im sonstigen Sondergebiet sind Flachdächer oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 0° bis 15° festgesetzt.

- Vom Geltungsbereich der Festsetzungen in Ziffer 2.1 ausgenommen sind Garagen und Carports, Dachaufbauten (Dachgauen, Dachfenster, Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Einkaufswagen - Unterstellplätze) - hier ist eine abweichende Dachform und Neigung zulässig.

BERÜCKSICHTIGUNG DER GRENZABSTÄNDE BEI PFLANZUNGEN

- Zu den Grundstücksgrenzen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Anpflanzungen nach den §§ 38 bis 44 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRG) zu beachten, gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten gemäß § 40 HNRG die doppelten Abstände.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE

Werden bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und die nach HAfBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Behörde bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

ERNEUERBARE ENERGIEN

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.

GRUNDWASSERSCHUTZ

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.

KAMPFMITTEL

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

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserrahmhaltgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, versielet 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.

VERKEHRSLICHE BELANGE

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) dürfen außerhalb der für Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

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 3 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 456) geändert worden ist.

ENTWURF

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB, der Behörden gem. § 4 (2) BauGB und Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander § 2 (2) BauGB

VI AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

6.1 Aufstellungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Wildungen hat die Einleitung in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13.1 "An der Trift" in ihrer Sitzung am 02. 02. 2026 gefasst. Der Beschluss ist am 24. 04. 2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslage des Planentwurfs und der Begründung im Zeitraum vom 27. 04. 2026 bis zum 29. 05. 2026. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 24. 04. 2026.

6.3 Beteiligung der Behörden Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. 04. 2026 über die Entwicklungsabsichten der Stadt Bad Wildungen unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb des Zeitraums vom 27. 04. 2026 bis zum 29. 05. 2026 aufgefordert.

6.4 Satzungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Wildungen hat den Bebauungsplan Nr. 13.1 "An der Trift" 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) Ralf Guthel, Bürgermeister

6.5 Ausfertigungsvermerk

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

Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Ralf Guthel, Bürgermeister

6.6 Inkraftsetzung

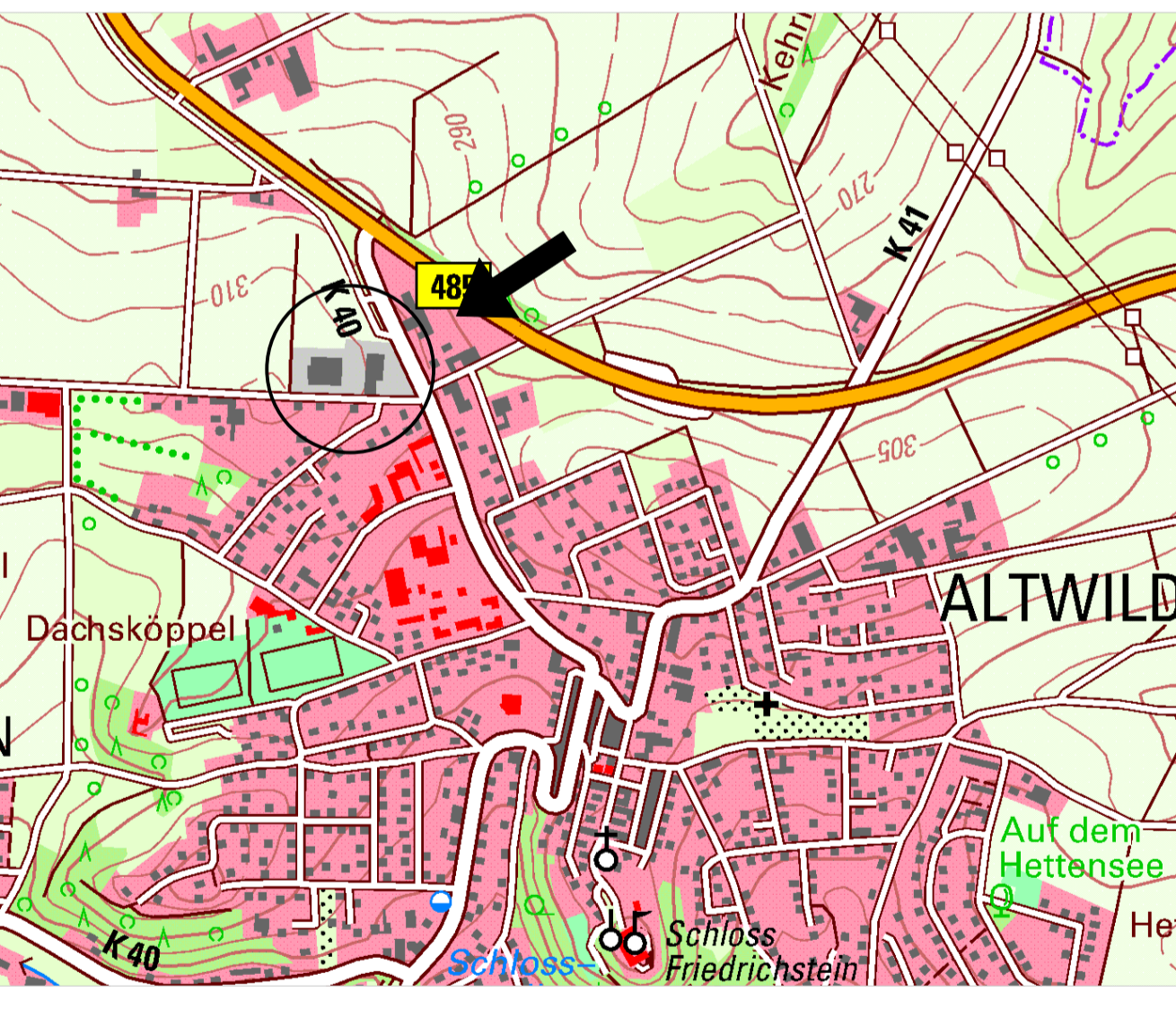
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung eingesehen werden kann, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 13.1 "An der Trift" wirksam geworden.

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 Flächenzonenplans und nach § 214 (3) S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsverganges gem. § 215 (1) BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Bad Wildungen unter Darlegung des bei der Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Ralf Guthel, Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN o. M.



STADT BAD WILDUNGEN Bebauungsplan Nr. 13.1 „An der Trift“ (Änderung)

TEIL A - Planzeichnung und Planzeichenerklärung

ENTWURF Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB, der Behörden gem. § 4 (2) BauGB und Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander § 2 (2) BauGB

PLANUNGSBÜRO BIOLINE Orketalstraße 9 35104 Lichtenfels 06454/9199794 03. 03. 2026 Gezeichnet: Steffen Butterweck Geprüft: Bernd Wecker STADT BAD WILDUNGEN Am Markt 1 34521 Bad Wildungen