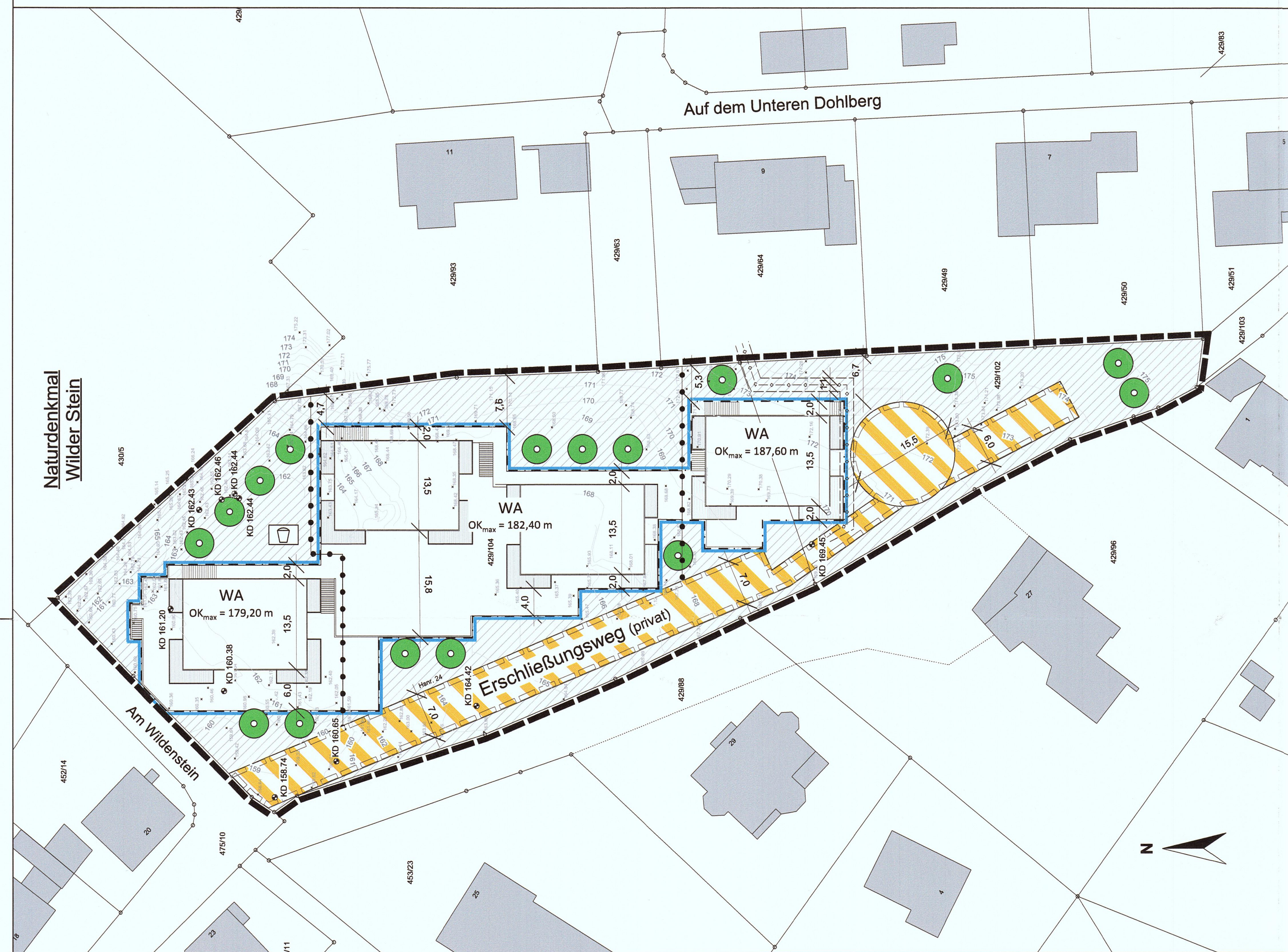


Bebauungsplan Nr. 3

"Auf dem unteren Dohlberg", 3. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



Art und Maß der baulichen Nutzung
(gesamte Grundstücksfläche/ Geltungsbereich)

WA (vgl. 1.2.1.1)
GRZ = 0,65
GFZ = 1,10
OK_{max} (vgl. kart. Festsetzung)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Hessische Bauordnung (HBO) und Hess. Nachbarrechtsgesetz (HNachbarrechtsG) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 Fl. 6 Flurnummer
- 1.1.2 428 104 Flurstücksnummer
- 1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO: - die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind somit unzulässig.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

(vgl. kartograph. Festsetzung und Tabelle zum Maß der baul. Nutzung)

- 1.2.2.1 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 GFZ Geschossflächenzahl
- 1.2.2.3 OK_{max} Höhe baulicher Anlagen in m ü. NHN (vgl. kartograph. Festsetzung)

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

- 1.2.3.1 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche

1.2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- 1.2.4.1 privater Erschließungsweg
- 1.2.5.1 Abwasserkanal, unterirdisch

1.2.6 Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB

- 1.2.6.1 Kinderspielplatz/ Kinderspielfläche (für Eigentümer, Mieter und sonstige Nutzungsberechtigte im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

1.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und 25 BauGB

- 1.2.7.1 Anpflanzung von Laubbäumen (exakter Standort variabel I)

1.2.8 Sonstige Planzeichen

- 1.2.8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung der Gebäude
- 1.2.8.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer, Anwohner und Nutzungsberechtigten, der Ver- und Entsorgungsträger, der Einsatz- und Rettungsdienste sowie der Stadt Büdingen
- 1.2.8.3 Höhenpunkte/ Höhenlinien (Einmessung: Ing. Büro Becker und Partner, Bad Soden-Salmünster, 07/ 2017)
- 1.2.8.4 Kanaldeckel mit Höhenbezeichnung (m ü. NHN) (Einmessung: Ing. Büro Becker und Partner, Bad Soden-Salmünster, 07/ 2017)
- 1.2.8.5 Bemaßung (m)
- 1.2.8.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, 3. Änderung (§ 9 (7) BauGB)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 2.1.1 Gem. 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 12, 14 und 23 (5) BauNVO: Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen sowie Mauern, Betonwände, Stützmauern oder Gabione sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.1.2 Gem. 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) und 18 (1) BauNVO: Die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK_{max}) wird für die Teilbereiche 1 - 3 differenziert in m ü. NHN festgesetzt (vgl. kartograph. Festsetzung). Eine Überschreitung durch untergeordnete Gebäudeteile und technische Aufbauten ist bis zu max. 1,5 m zulässig.
- 2.1.3 Gem. § 9 (1) 20 BauGB:

- 2.1.3.1 Dachbegrünung: Gebäude im Bereich der überbaubaren Fläche sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen für die Gewinnung von Solarenergie, für Belichtungszwecke oder für technische Aufbauten und Anlagen sind zulässig.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

- 2.2.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kabel dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

- 3.1 Stellplatzsatzung: Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Stellplatzsatzung der Stadt Büdingen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

- 3.2 Verwertung von Niederschlagswasser: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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 (§ 55 (2) WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG). Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

- 3.3 Heilquellenschutzgebiet: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Heilquellenschutzgebietes für die Provinz Oberhessen (Hess. Regierungsblatt Nr. 3/ 1929, S. 17). Die Regelung der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

- 3.4 Denkmalschutz: Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 HDschG wird hingewiesen.

- 3.5 Artenschutz: Der Stadt Büdingen liegen für das Plangebiet keine Erkenntniss über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor. Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.

- Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44(1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. - 28.02.) zulässig. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf eventuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

- Die einzelstehende, alte Linde ist im Vorfeld einer Fällung in jedem Fall bezüglich möglicher Brutvorkommen und Fledermausquartiere zu kontrollieren.

- Wetteraukreis, FStL 4.1.2, Naturschutz und Landschaftspflege, 05.08.2019: „Für die Einhaltung der Belange des gesetzlichen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG raten wir dringend die Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung für den Abbruch der Gebäude und ggf. die Beseitigung von Bäumen und Gehölzen an“. „Wir regen an, die zu errichtenden Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten“.

- 3.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Fulda, 02.07.2019: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan „Auf dem unteren Dohlberg, 3. Änderung“ ersetzt mit Erlangung seiner Rechtskraft vollständig die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes.

4. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 01.03.2019
ortsübliche Bekanntmachung im „Kreisanzeiger“: 22.06.2019
und www.stadt-buedingen.de: 24.06.2019
2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB: 22.06.2019
ortsübliche Bekanntmachung im „Kreisanzeiger“: 24.06.2019
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: 03.07. bis 09.08.2019
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: 21.06.2019
3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 11.12.2019

Büdingen, den 13.12.2019

Siegel der Stadt
BÜDINGEN

Spamer
Bürgermeister

B. Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Auf dem unteren Dohlberg“, 3. Änderung, in der Kernstadt Büdingen, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Büdingen, den 17.12.2019

Siegel der Stadt
BÜDINGEN

Spamer
Bürgermeister

C. Inkrafttreten

Der bebauungsplan "Auf dem unteren Dohlberg", 3. Änderung tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung im „Kreisanzeiger“: 21.12.2019

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Der Flächennutzungsplan wurde gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Büdingen, den 23.12.2019

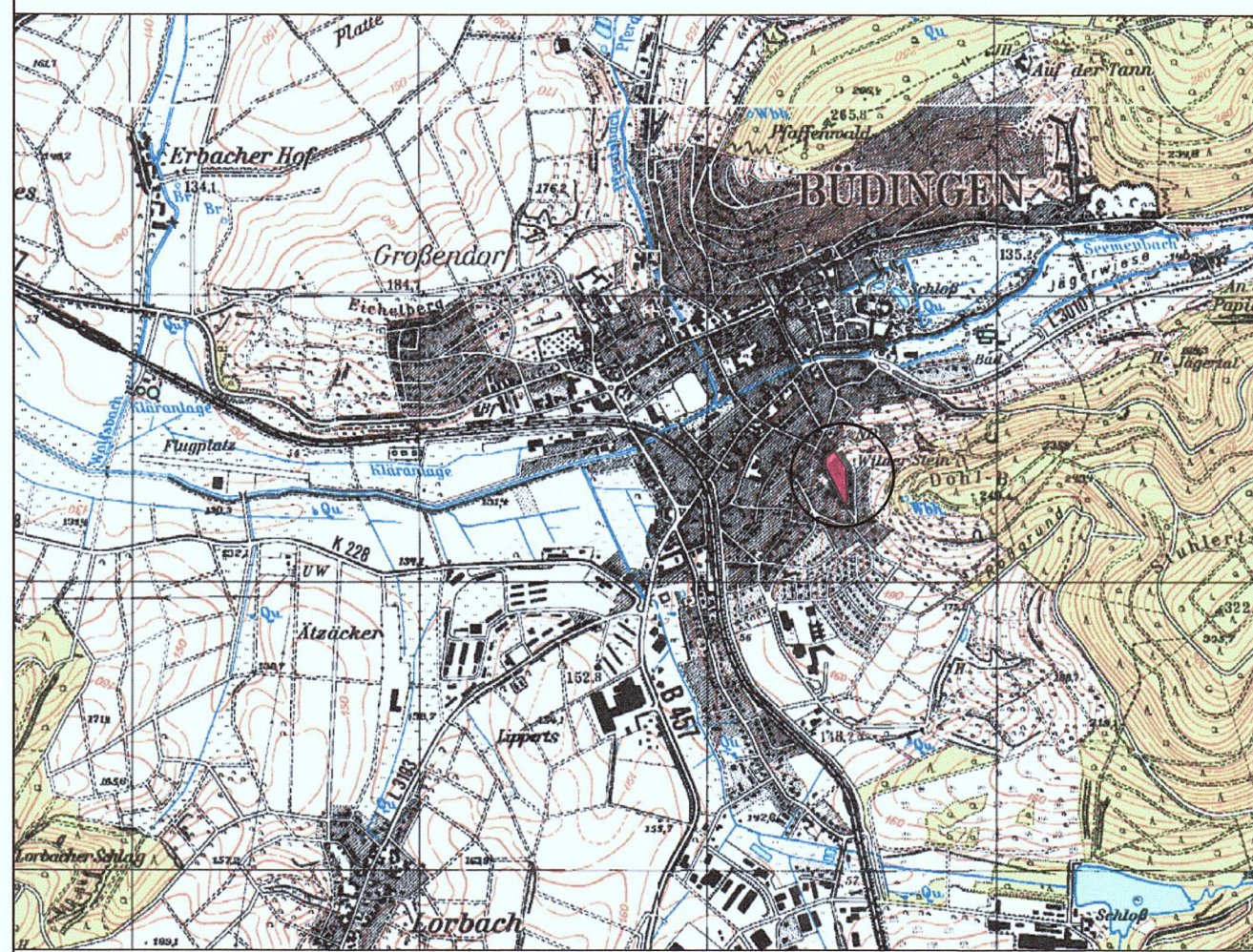
Siegel der Stadt
BÜDINGEN

Spamer
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 3

"Auf dem unteren Dohlberg", 3. Änderung

(Bebauungsplan der innenentwicklung - § 13a BauGB)



Übersichtskarte 1 : 25.000

Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm)	97 x 60	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung	Datum	11/ 2018, 12/ 2018, 02/ 2019	Bearbeiter	/digit. Bearbeitung
Entwurfskonzept VBP			M.Rück	/ P. Adelheim
Entwurfsfassung BP		06/ 2019		
Fassung zur Satzung		02.09.2019		