

I Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Bauordnung (HBO) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

- II Zeichenerklärung**
- 1 **Katasteramtliche Darstellungen**
 - 1.1 Flurnummer, Flurgrenze
 - 1.2 Flurstücksnummer
 - 1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
 - 2 **Planzeichen**
 - 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - 2.1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 (1) BauNVO)
Zweckbestimmung Technische Anlagen: Holzgas-Blockheizkraftwerk
Zulässig sind:
- die Errichtung eines Holzgas-Blockheizkraftwerkes,
- alle zum Betrieb erforderlichen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen und Anlagen
- Lagerflächen für Biomasse in Form von Holzhackschnittzel
- Zuwegungen
 - 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - 2.2.1 Grundfläche
- die maximale Grundfläche baulicher Anlagen ergibt sich abschließend durch die festgesetzte überbaubare Fläche (Baugrenze)
 - 2.2.2 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze:
- Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in m über dem Rohfußboden/ Fundament (OKmax = 6 m)
(technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Abluftanlagen, Steuerungseinrichtungen, Antennen bleiben von der Festsetzung unberührt)
 - 2.3 **Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
 - 2.3.1 Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
 - 2.4 **Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
 - 2.4.1 private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
 - 2.5 **Sonstige Planzeichen**
 - 2.5.1 Bemaßung
 - 2.5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

- III Textliche Festsetzungen**
- 1 Gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO:
Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen und die Lagerung von Holzhackschnittzeln zulässig.
 - Auf die Darstellungen und Ausführungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Freiflächenplan- und Grundrissplan, Betriebsbeschreibung) wird ausdrücklich hingewiesen.**
 - IV Hinweise, nachrichtliche Übernahme**
 - 1 **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).
 - 2 **Denkmalschutz:**
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unverzüglich anzuzeigen (§ 21 DSchG).
 - 3 **Artenschutz:**
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.
Zu Sicherstellung eines ausreichenden Futterangebotes sind zwei Vogelfütterungen nachhaltig zu unterhalten. Sie sind jährlich ab der Getreideernte bis zum nächsten Frühjahr zu besichtigen.
 - 4 **Heilquellenwasserschutzgebiet:**
Das Plangebiet liegt in der Qualitative Schutzzone III des Oberhessischen Heilquellen-schutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929)
Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grds. die zuständige Untere Wasserbehörde.
 - 5 **Anlagenbezogener Gewässerschutz (RP Darmstadt vom 13.10.2020):**
Auf die Verpflichtung, Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 39 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einer Gefährdungsstufe zuzuordnen, wird hingewiesen. Oberirdische Anlagen zum Umgang mit flüssigen oder gasförmigen, wassergefährdenden Stoffen (einschließlich Heizölverbraucheranlagen) der Gefährdungsstufe B, C oder D sind vor Errichtung entsprechend § 40 AwSV der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen sowie bei Inbetriebnahme durch einen Sachverständigen nach § 2 Abs. 33 AwSV prüfen zu lassen.
 - 6 **Störfallverordnung (RP Darmstadt vom 13.10.2020):**
Es wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum beplanten Bereich (Gemarkung Rinderbügen, Flur 4, Flurstücks-Nr. 100/1) der Betriebsbereich der Farr Biogas GmbH & Co. KG befindet.
Durch das Vorhandensein von mehr als 10.000 kg (hier max. 15.200 kg) an Biogas auf dem Betriebsgelände, unterliegt die Anlage der Störfallverordnung.
Der Betriebsbereich ist der unteren Klasse der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) (vgl. Anhang I, Stoffliste, Nr 1.2.2 [P2 Entzündbare Gase, Kategorie 1 oder 2]) zugeordnet.
 - 7 **Versorgungskabel (OVAG Netz GmbH, Friedberg vom 26.02.2021)**
"In dem ausgewiesenen Gebiet ist von uns 20-kV-Kabel verlegt und zwar dort wo die Ausgleichsfläche entstehen soll. Ebenso ist ein privates Kabel unmittelbar südlich des geplanten BHKW verlegt. [...] Sie können die entsprechenden Bestandspläne anfordern unter auskunft@ovag-netz.de."
Die angeführten Kabel liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

V Vermerke

A. Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung - ortsübliche Bekanntmachung im "Amtsblatt für die Stadt Büdingen" - www.stadt-buedingen.de	18.10.2019 18.12.2020 21.12.2020
2. Frühz. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (1) BauGB - auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange:	07.09.2020
3. Beteiligung der Öffentlichkeit/ öff. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB - ortsübliche Bekanntmachung im "Amtsblatt für die Stadt Büdingen" - www.stadt-buedingen.de - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt:	18.12.2020 21.12.2020 04.01 bis 12.02.2021
4. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (2) BauGB - Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange:	17.12.2020
5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:	18.06.2021

Büdingen, 22.06.2021

Spamer
Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Die Preiserle“ im Stadtteil Rinderbügen, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.

Büdingen, 25.06.2021

Spamer
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan (Satzung) ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen entwickelt/ entwickelbar und tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
Ortsübliche Bekanntmachung im "Amtsblatt für die Stadt Büdingen"
www.stadt-buedingen.de

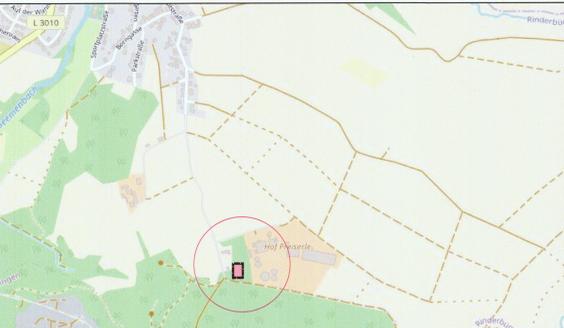
16.07.2021
16.07.2021

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Büdingen, 20.07.2021

Spamer
Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Die Preiserle“



Datengrundlage Kataster: Stadt Büdingen 06/ 2019

SATZUNG			
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	M. Rück
Entwurf	19.10.2020		
Fassung zur Satzung	26.04.2021	digit. Bearbeitung	A. West
Satzungsbeschluss	18.06.2021		
		Format (cm)	55 x 95
		Maßstab	1 : 500