Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24.06.2004, bekannt gemacht im BGBl. 2004 I Nr.31, S.1359ff), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466, 479), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, 274).

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Plans wird festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im MI-Gebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Ab. 5 BauNVO).

2. Im MI-Gebiet sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

3. Im MK-Gebiet sind die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zugelassenen Nutzungen (Tankstellen) sowie die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Ab. 5 BauNVO).

4. Im MK-Gebiet sind die gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

5. Im MK-Gebiet ist eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen i.S. von § 12 BauNVO und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

6. Für das Kerngebiet wird eine abweichende Bauweise als einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Die Festsetzung beinhaltet die Möglichkeit, Gebäude in geschlossener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO).

7. Für das Kerngebiet an der Bahnhofstraße wird eine Gebäudegliederung mit Fassadenabschnitten von maximal 15 Metern Länge festgesetzt. Hierzu darf die in 8 m Abstand von der Bahnhofstraße festgesetzte Baulinie, auf einer Fassadenlänge von insgesamt maximal 50%, ausnahmsweise bis zu 1 m durch Fassadenabschnitte von mindestens 5 m Länge überschritten werden. Ein Unterschreiten der Baulinie ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 BauNVO)

8. In den MK-Gebieten darf die Oberkante der Gebäude maximal 15,50 m betragen - gemessen von OK der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche bis OK Dach an seinem höchsten Punkt.

9. Der rückwärtige Teil der Parzelle 572/5 ist in der Planzeichnung als Fläche für eine Hochgarage festgesetzt. Die Garage ist mit einem dauerhaft begrünten Dach einzuhausen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

10. Die Höhe einer Hochgarage einschließlich aller Aufbauten muss sich an der Höhe des südlichen Grenzpunktes der Grundstücke 566/5 und 575/1 orientieren und darf maximal 4,00 m betragen. Zu messen ist von der Grundstücksoberkante talseits bis Schnittlinie der Oberfläche der Außenwandmaterialien mit der Dachdeckung. (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 BauNVO)

Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

1. Dächer von Garagen sind dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

2. Für die Baumpflanzgebote in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang in 1 m Höhe von mindestens 16-18 cm zu verwenden. Bei notwendiger Beseitigung oder Abgang der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind Laubbäume mit gleicher Pflanzqualität nachzupflanzen.

Allgemeine Hinweise

1. Im Plangebiet befinden sich Kabel und eine Trafostation der OVAG. Diese Anlagen sind zu sichern bzw. in Abhängigkeit von Baumaßnahmen und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu verlegen.

2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.

3. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt/M., die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Büdingen oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

In diesem Zusammenhang ist auf folgende Altflächen hinzuweisen:
Bahnhofstraße 37 - ehemaliger graphischer Betrieb
Großendorf 4: ehemalige Wäschefabrik.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.2005.

Siegel Büdingen den

Magistrat der Stadt Büdingen

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.01.2006 bis einschließlich 03.02.2006.

Siegel Büdingen den

Magistrat der Stadt Büdingen

Als **Satzung** beschlossen gemäß § 10 Abs.1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 24.03.2006.

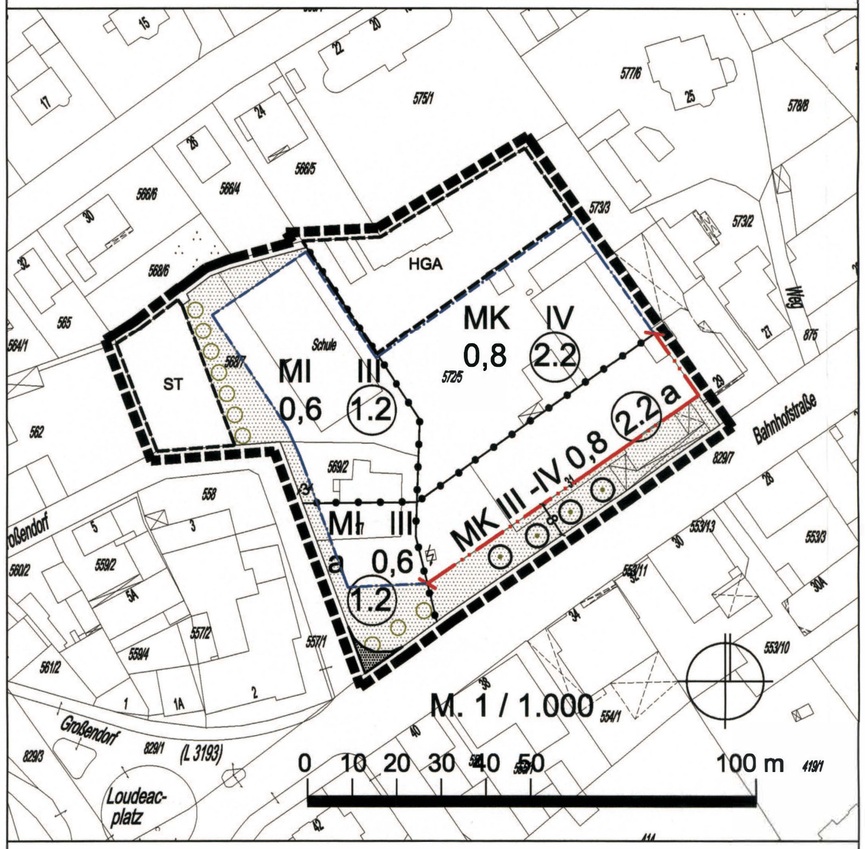
Siegel Büdingen den

Magistrat der Stadt Büdingen

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

Siegel Büdingen den

Magistrat der Stadt Büdingen



Zeichenerklärung

MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
III III -IV	Anzahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß - als Mindest- und Höchstmaß
0,8	Grundflächenzahl - GRZ
(2.2)	Geschossflächenzahl - GFZ
a	abweichende Bauweise - einseitige Grenzbebauung
	Baulinie
	Baugrenze
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Straßenverkehrsfläche
	Baum - Erhaltung
	Baum - Pflanzung
ST - Fläche für Stellplätze	HGA - Fläche für Hochgarage s. textl. Festsetzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Stadt Büdingen - ST Büdingen

Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofstraße"

(3. Änderung)

Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt ASKH
Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/582106
FAX: 06101/582106
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com

Bearbeitungsstand: März 2006