



4. Nachrichtliche Übernahme

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Seemenbaches.

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Mischgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):

2.1 Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen und in der Abstandsfläche zulässigen baulichen Anlagen für den Bereich des gekennzeichneten Gebietes MI* um bis zu 100 % überschritten werden. Die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 ist für diesen Bereich nicht anzuwenden. Hiervon ausgenommen ist der Teilbereich, in dem eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist. Für diese Bereiche ist nur eine Überschreitung von max. 50 % zulässig.

Wand- und Gebäudehöhe:

2.2 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wand- und der Gebäudehöhe liegt an der Schnittlinie der straßenseitigen Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche in der Mitte der Fassade. Bei Gebäuden mit mehreren straßenseitigen Außenwänden (Eckgrundstücke) ist unter den Höhen der jeweiligen unteren Bezugspunkte der Mittelwert zu bilden. Bei Gebäuden ohne straßenseitige Außenwand (innenliegende Grundstücke) wird der untere Bezugspunkt an der Hauseingangsfassade gemessen.

2.3 Als Wandhöhe gilt das Maß von dem unteren Bezugspunkt (gemäß 2.2) bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut (geneigte Dächer) bzw. bis zum oberen Abschluss der Außenwand (Flachdächer). Die max. zulässige Wandhöhe ist umlaufend an allen traufseitigen Außenwänden bzw. bei Flachdächern an allen Außenwänden einzuhalten.

2.4 Für entsprechende Genehmigungsverfahren sind die Anforderungen an hochwasserangepasstes Bauen und Ausgleich von verloren gehenden Retentionsflächen nach HWG § 14 Abs. 3 nachzuweisen.

Im Bereich des Überschwemmungsgebietes dürfen wassergefährdende Stoffe gemäß VwVwVwWGK (Klasse WGK 1 -3) nicht gelagert werden.

4.0 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO

4.2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf allen Grundstücksteilen zulässig.

II. Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i. V. m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

2.1 Beim Bau von Parkplätzen, Zufahrten und andere versiegelte Flächen sind die Versiegelungen in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. (Verwendung von Rasenfugenpflaster, Gittersteine o.ä.).

2.2 Dachneigung mind. 22 Grad bis max. 30 Grad

2.3 Als Dachdeckung sind Farbtöne, der Umgebung angepasst, zu verwenden

3. Allgemeine Hinweise

3.1 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten Bodendenkmäler, Mauer, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt werden können. Diese sind gemäß § 20 HessDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abtlg. Vor- und Frühgeschichte, 64283 Darmstadt, Schloß Glockenbau zu melden und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§20.Abs.3 HessDschG).

3.2 Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit der Verwendung von Solar- und Photovoltaikanlagen hingewiesen.

3.3 Im Plangebiet befinden sich Kabelanlagen der QVAG sowie Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei Ausführung von Erdarbeiten sind in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen sowie der Telekommunikation notwendige Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der verlegten Kabeln auszuführen. Im Bereich von festgesetzten Anpflanzungen sind die verlegten Kabeltrassen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

3.4 Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Bundesstraße werden nicht vorgesehen. Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz werden ausdrücklich ausgeschlossen.

3.5 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen des Untergrundes festgestellt werden. Um eine Gefährdung für Mensch und Umwelt auszuschließen, ist beim Fund solcher organoleptischer Materialien umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abtlg. Staatliches Umweltamt Frankfurt a.M., die nächste Polizeidienststelle, die Stadtverwaltung der Stadt Büdingen oder der Abfallwirtschaftsdienst des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. 12. 2007 (BGBl. I. S. 2873), berichtigt am 22. 01. 2008 (BGBl. I. S. 47)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007 (GVBl. I. S. 662)

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG) in der Fassung vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851,854)

Planzeichenerklärung (PlanZV90)

Art der baulichen Nutzung (siehe Textfestsetzung I.1.1) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (siehe Textfestsetzung I.2.1) z.B. 0,8 GRZ max. Grundflächenzahl GFZ max. Geschossflächenzahl

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Zahl der Vollgeschosse (siehe Textfestsetzung I.2.2 und 2.3)

Bauweise offene Bauweise

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Überschwemmungsgebiet gemäß § 13 (3) HWG. Bauliche Anlagen unterliegen gemäß § 14 (3) HWG einer Genehmigung nach HWG. (siehe Textfestsetzung I.2.4)

Abgrenzung unterschiedlicher Ausnutzung

Straßenverkehrsfläche

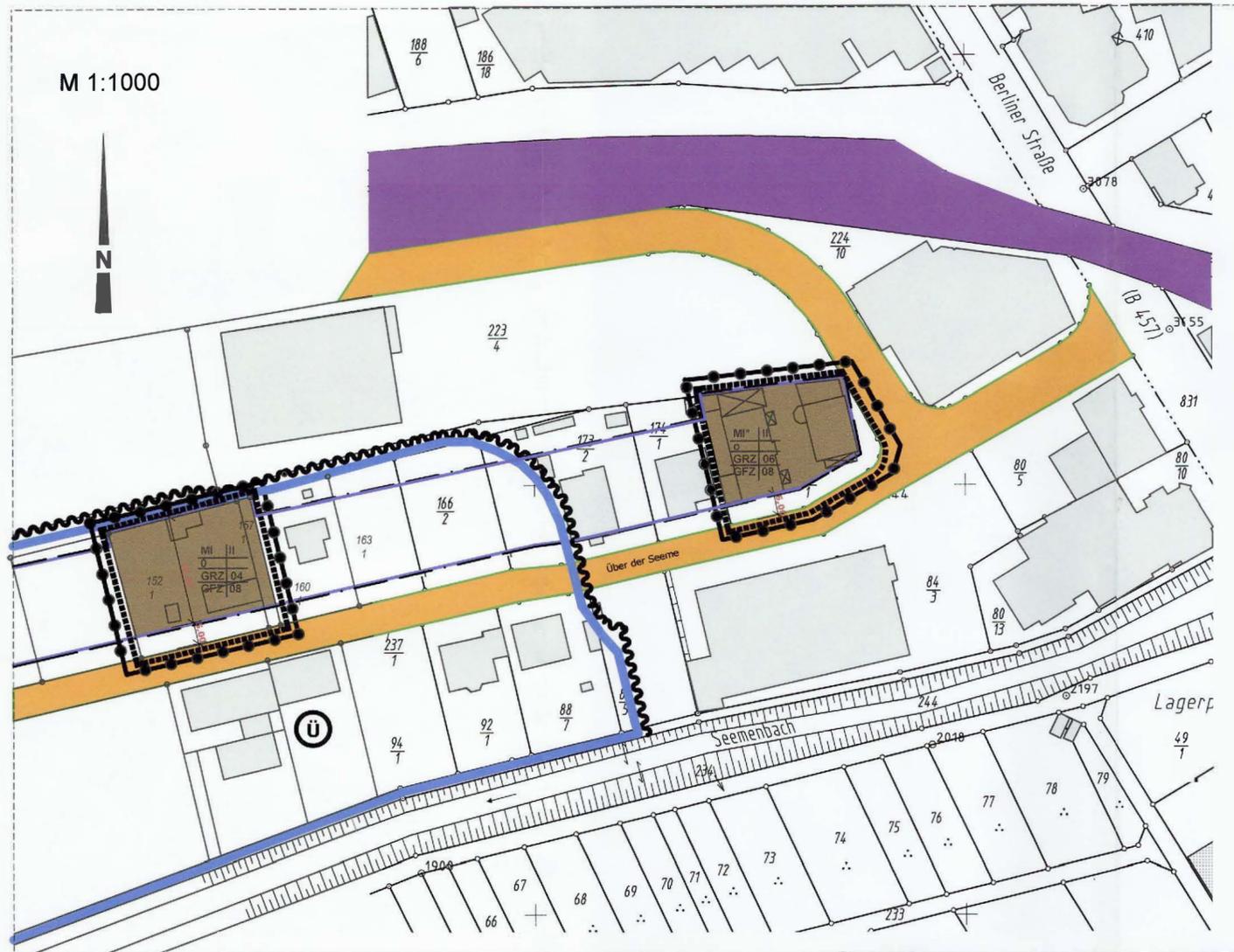
Bahnanlagen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlichen Festsetzungen

vorhandene Gebäude



Ausfertigungsvermerk

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeverordnung (HGO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, am 20. Januar 2011 als Sitzung beschlossen. Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Büdingen
gez. Erich Spamer
den 21. APR. 2012
Bürgermeister

Erich Spamer
Bürgermeister



Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf § 215 BauGB hingewiesen.
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.