

Rechtsgrundlagen

Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, 2141), 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 Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, 274).

Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsmstätten nicht zugelassen.

1.2 Im Plangebiet sind lediglich Nutzungen, Betriebe und Anlagen zulässig, bei denen sichergestellt ist, dass der Beurteilungspegel am östlichen Gebietsrand einen Maximalwert von 55 dB(A) bei Tag und 40 dB(A) bei Nacht nicht überschreitet. Das sind die Orientierungswerte der DIN 18005 u.a. für allgemeine Wohngebiete (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

2.1 Die Grundstücksflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind von Verdichtung, Versegelung und baulichen Anlagen freizuhalten. Die Bereiche sind als mehrreihige Gehölzbepflanzung aus heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen anzulegen.

2.2 Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Wege, Stellplätze etc. sind versickerungsfähig herzustellen.

2.3 Bei Sammelstellplätzen ist je 5 Stellplätze ein erhöhtes, nicht befahrbares Pflanzbeet mit einer Mindestfläche von 2,0 x 2,0 m vorzusehen und mit einem Baum 1. Ordnung als Hochstamm zu bepflanzen.

2.4 Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- **Maßnahme 1:** Freilegung und Renaturierung eines verrohrten Grabens im Bereich der zu schaffenden Grünlandflächen im Norden entlang des Salzbachs (nordöstliche Teilfläche Flurstück 218)
- **Maßnahme 2:** 1 x jährliche Mahd auf den nordöstlichen Teilflächen der Flurstücke 74 und 76/1 sowie auf den Flurstücken 80-82, 84, 85. Die Mahd ist abschnittsweise vorzunehmen, das Mähgut wird von der Fläche entfernt. Kein Aufbringen von Düngemitteln und Pestiziden.
- **Maßnahme 3:** Mahd alle zwei Jahre im Herbst auf den Flurstücken 86-89, 90-94, 95/1, 96/1, 97/1, 98/1, 99/2. Die Mahd ist abschnittsweise vorzunehmen. Kein Aufbringen von Düngemitteln und Pestiziden.
- **Maßnahme 4:** Anpflanzen von Gehölzgruppen aus Schwarz-Erlen und Weiden an den vorhandenen Gräben und im Grünland laut zeichnerischer Darstellung.

2.5 Die Uferbereiche der Entwässerungsgräben sind gem. Hessischem Wassergesetz vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen und extensiv als Grünland zu nutzen.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

gem. § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Im Gewerbegebiet ist die Höhe der Gebäude einschließlich aller Dachaufbauten - auf 12 m und in der "Fläche für den Gemeinbedarf - Polizei" auf 15 m - jeweils bezogen auf OK der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, zu begrenzen.

3.2 Erforderliche Sichtfelder an der Bundesstraße sind von sich behindernden Nutzungen freizuhalten. Hier dürfen Sträucher und Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m bezogen auf Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Zulässig sind Bäume als Hochstämme, auf 2,50 m aufgestoßt.

4. Allgemeine Hinweise

4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt Büdingen in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

4.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Abstandsabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

4.3 Die Nutzung der in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellten Freihaltefläche für die vorhandene Grabenverrohrung ist dahingehend eingeschränkt, dass keine Hochbauten in dieser 4 m breiten Fläche zulässig sind.

4.4 Der Bebauungsplan liegt in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Gemäß Schutzgebietsverordnung des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes sind Bodeneingriffe mit mehr als 20 m nach Hessischem Wassergesetz genehmigungspflichtig.

4.5 Grundwasserhaltungen für bauliche Anlagen sind grundsätzlich auf das unumgänglich notwendige Maß zu begrenzen. Einer ständigen Grundwasserabsenkung und Ableitung kann nicht zugestimmt werden.

4.6 Das Plangebiet tangiert im Südosten das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet des Salzbachs. Die dort geltenden Verbote gem. Hessischem Wassergesetz sind zu beachten. Hingewiesen wird insbesondere darauf, dass in der zeichnerisch übernommenen Abgrenzung Anpflanzungen, die das Abflussprofil negativ beeinflussen, zu vermeiden sind.

4.7 Niederschlagswasser von weitgehend unverschmutzten Flächen ist zu versickern, in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden oder in den Salzbach abzuleiten, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes sowie ein ausreichender Flurabstand des Grundwassers. Der Untergrund darf keine Schadstoffkontaminationen aufweisen. Entsprechende Untergrunduntersuchungen sind vor einer konkreten Versickerungsabsicht durchzuführen. Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Hessischem Wassergesetz (Untere Wasserbehörde beim Landrat des Wetteraukreises). Zur Verbesserung der Reinigungswirkung sollte das Niederschlagswasser oberflächlich über eine Bodenpassage versickert werden (Mulden-/ Rigolenversickerung). Einer Schachtversickerung wird von Seiten der Unteren Wasserbehörde nicht zugestimmt. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben (Erlass des Hess. Ministeriums, Arbeitsblatt A 138).

4.8 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gem. Verordnung sowie nach dem DVGW - Arbeitsblatt gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten.

4.9 Nach Aussage des Abfallwirtschaftsbetriebes des Wetteraukreises ist darauf hinzuweisen, dass sich über 100 m nördlich des Plangebiets Altablagerungen befinden. Bei dem einen betroffenen Grundstück handelt es sich um ein ehemaliges Gaswerk. Die andere Altlast wurde während des Planverfahrens gerade erkundet, hierbei handelt es sich um eine chemische Reinigung. Mögliche Auswirkungen dieser Altablagerungen auf das Plangebiet (Vorsichtsmaßnahmen bei Aushubarbeiten und Wasserhaltungsmaßnahmen etc.) sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu klären. Darüber hinaus 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 Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt/Id., die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Büdingen oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist sorgfältig auf ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen.

4.10 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.

4.11 Durch bauliche Maßnahmen bzw. geplante Bepflanzungen dürfen Straßenentwässerungsanlagen für die Bundesstraße nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Dem Straßengelände dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gefasstes Regenwasser zugeleitet werden. Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen, die von der Bundesstraße ausgehen, können von der Straßenbauverwaltung nicht anerkannt werden. Innerhalb der entlang der Bundesstraße festgesetzten Bauverbotszone sind die Vorgaben des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen. Damit sind innerhalb der Bauverbotszone z.B. Werbeanlagen grundsätzlich ausgeschlossen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung vom 20.03.1998.

Siegel Büdingen den 06. Jan. 2003
Bernd Luft
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB bis Ende Februar 2002. Die Träger wurden durch Anschreiben vom 30.01.2002 zur Stellungnahme aufgefordert.

Siegel Büdingen den 06. Jan. 2003
Bernd Luft
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.07.2002 bis zum 02.08.2002. Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde am 20.07.2002 amtlich bekanntgemacht.

Siegel Büdingen den 06. Jan. 2003
Bernd Luft
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.08.2002 bis einschließlich 06.09.2002.

Siegel Büdingen den 06. Jan. 2003
Bernd Luft
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Als **Satzung** beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 22.11.2002.

Siegel Büdingen den 06. Jan. 2003
Bernd Luft
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Genehmigungsvermerk gem. § 10 Abs. 2 BauGB

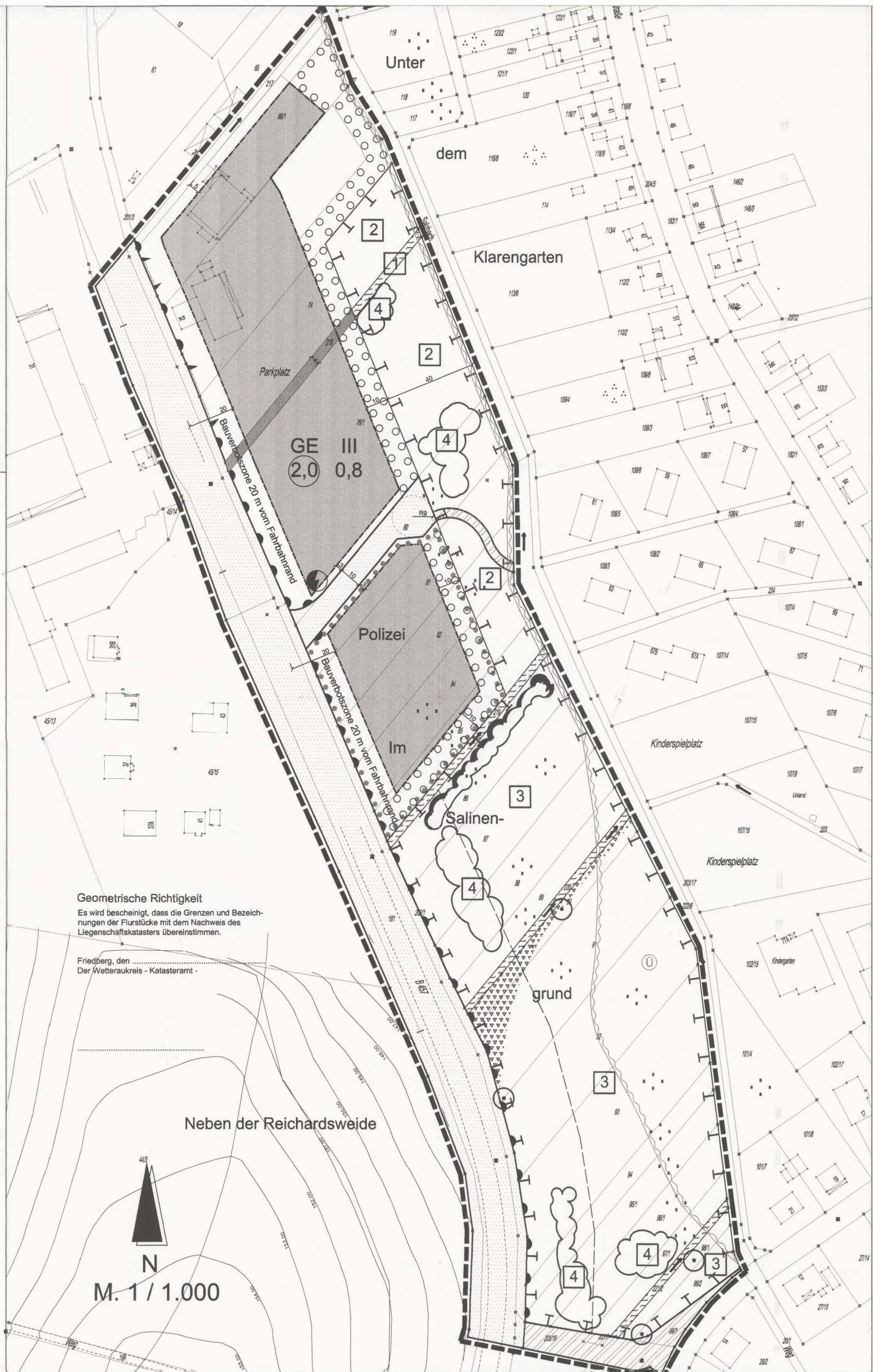
Darmstadt den

genehmigt vom RP 26. 11. 03

Ortsüblich Bekanntmachung der Genehmigung und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13. 12. 03

Siegel Büdingen den 16. 12. 03
Bernd Luft
Magistrat der Stadt Büdingen

Originalplan ist im Ordner



Zeichenerklärung

GE	Gewerbegebiet
2,0	Geschossflächenzahl
0,8	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

---	Baugrenze
[Schraffur]	überbaubare Grundstücksfläche
[Weiß]	nicht überbaubare Grundstücksfläche
[Punktschraffur]	Fläche für den Gemeinbedarf - Polizei
[Gitter]	Straßenverkehrsfläche
[Diagonalschraffur]	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Weg
[Doppelstrich]	Straßen- / Wegbegrenzungslinie
[Halbkreis]	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
[Dreieck]	Einfahrtbereich
[Kreis]	Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
[Wellenlinie]	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur + Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
[Punktschraffur]	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)
[Wellenlinie]	erhaltenswerter Schilfbestand
[Wellenlinie]	erhaltenswerter Baum-/Gehölzbestand
[Wellenlinie]	Anpflanzung Einzelbaum / Baumgruppe
[Wellenlinie]	Graben
[Wellenlinie]	Freihaltefläche für verrohrten Graben - s. textliche Hinweise
[Wellenlinie]	Grenze des Überschwemmungsgebiets des Salzbachs
[Wellenlinie]	Biotopgrenze
[Wellenlinie]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Stadt Büdingen - Stadtteil Büdingen Bebauungsplan Nr. 19 "Reichardsweide" Teilbereich 1 - mit integriertem Landschaftsplan

Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Tel: 06101 / 58 21 06
Fax: 06101 / 58 21 08
Bearbeitungsstand: Dezember 2002