

Anderungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 30. Januar 2009.

Siegel BÜDINGEN
 BÜDINGEN den 1. NOV. 2013
 Erich Spamer
 Bürgermeister
 Magistrat der Stadt BÜDINGEN

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im März / April 2011. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 21. März 2011 bis 1. April 2011.

Siegel BÜDINGEN
 BÜDINGEN den 1. NOV. 2013
 Erich Spamer
 Bürgermeister
 Magistrat der Stadt BÜDINGEN

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 03. August 2011 bis einschließlich 05. September 2011.

Siegel BÜDINGEN
 BÜDINGEN den 1. NOV. 2013
 Erich Spamer
 Bürgermeister
 Magistrat der Stadt BÜDINGEN

Aenderung und Teilaufhebung als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 12. Oktober 2012.

Siegel BÜDINGEN
 BÜDINGEN den 1. NOV. 2013
 Erich Spamer
 Bürgermeister
 Magistrat der Stadt BÜDINGEN

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 02.11.13 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Siegel BÜDINGEN
 BÜDINGEN den 1. NOV. 2013
 Erich Spamer
 Bürgermeister
 Magistrat der Stadt BÜDINGEN

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180).

Textliche Festsetzungen
1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 1.1 Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
 Ausnahmsweise zulässig sind solche Einzelhandelsnutzungen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und / oder nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt bedingen.
 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in den Industriegebieten gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitsfördernde und sportliche Zwecke nicht zugelassen.
 1.3 Ausnahmsweise sind pro Betrieb bis zu 2 Wohnungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind) zulässig. Diese Wohnnutzung ist dem zugehörigen Gewerbebetrieb unterzuordnen.

- Höhenfestsetzung gem. § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO
 In dem mit Gl1 festgesetzten östlichen Industriegebiet ist die maximale Gebäudehöhe einschließlich aller Dachaufbauten auf max. 175 m üNN begrenzt.
 In dem mit Gl2 festgesetzten westlichen Industriegebiet (derzeit Baumarkt) ist die maximale Gebäudehöhe einschließlich aller Dachaufbauten auf max. 182 m üNN begrenzt.
 In dem mit Gl3 festgesetzten südwestlichen Industriegebiet (derzeitige Geländeauffüllung) ist die maximale Gebäudehöhe einschließlich aller Dachaufbauten auf max. 193 m üNN begrenzt.
 Sofern betriebstechnische Erfordernisse nachgewiesen werden, können weitere geringfügige Überschreitungen durch technische Aufbauten ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung**
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB
 2.1 Die Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB sind von Verdichtung, Versiegelung und baulichen Anlagen freizuhalten. Die Bereiche sind als mehrreihige Gehölzbepflanzung aus heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen anzulegen bzw. zu erhalten.
 2.2 Die öffentlichen Grünflächen sind von Verdichtung, Versiegelung und baulichen Anlagen freizuhalten. Die Bereiche sind als mehrreihige Gehölzbepflanzung aus heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen anzulegen bzw. zu erhalten.
 2.3 Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Wege, Stellplätze etc. sind versickerungsfähig herzustellen. Auf eine Versickerung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die Betriebssicherheit dies erfordert.
 2.4 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.
- 3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
 gem. § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
 3.1 Als Einfriedung sind Hecken aus Laubgehölzen sowie Maschendraht- und Metallgitterzäune in standortgerechte Hecken integriert bzw. berankt zulässig.
 3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind ab einer Höhe von 1,0 m gärtnerisch zu gestalten. Massive Böschungen und Stützwände sind flächendeckend mit Rankem einzuzünnen.
 3.3 Werbeanlagen dürfen die tatsächlichen Gebäudehöhen nicht überschreiten und sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen und Lichtwerbungen sind nicht zulässig.
- 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 Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
 4.3 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind möglichst unverändert zu erhalten. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden mit dem Versorgungsträger frühzeitig abstimmen und in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen.
 4.4 Das Niederschlagswasser ist soweit möglich vor Ort auf den unversiegelten Flächen zurückzuhalten, zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.
 4.5 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird eine Löschwassermenge von 3.200 l/min. gefordert. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen (Löschteiche, Löschwasserbehälter) sicher zu stellen.
 Die Vorgaben der entsprechenden Vorschriften, Regelwerke und Richtlinien zum Einbau von Hydranten und zum Ausbau von Straßen zur Befahrbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge sind zu beachten.
 4.6 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II des Heilquellenschutzgebiets der Provinz Oberhessen. Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen ab einer Tiefe von 20 m genehmigungspflichtig.
 4.7 Es wird darauf hingewiesen, dass es im Süden und Westen von BÜDINGEN Bereiche gibt, in denen Blindgänger vermutet werden können. Für eine baulichen Nutzung sind weitere Untersuchungen und eine Abstimmung mit den u.g. Behörden erforderlich.
 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 (Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt Dezernat 41.5 Bodenschutz West), die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt BÜDINGEN oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
 4.8 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.
 4.9 Durch bauliche Maßnahmen bzw. Bepflanzungen dürfen Straßenentwässerungsanlagen der Bundesstraße nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.
 Dem Straßengelände darf kein Abwasser und kein Regenwasser zugeleitet werden.
 Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen, die von der Bundesstraße ausgehen, können von der Straßenbauverwaltung nicht anerkannt werden.
 Entlang der Bundesstraße gilt eine gesetzliche Bauverbotszone, deren Nutzung im Detail mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen abzustimmen ist.
 Entlang der Bundesstraße gilt eine gesetzliche Baubeschränkungszone, deren Nutzung im Detail mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen abzustimmen ist.

Grundstücksergrünung und Ortsrandeingrünung:
 Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Elsbeere (Sorbus torminalis), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos) und hochstammige Obstbäume
 Sträucher: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Waldhasel (Corylus avellana), Kornelkirsche (Cornus mas), Schlehe (Prunus spinosa), Wildrosen (Rosa canina u.a. spec.), Liguster (Ligustrum vulgare)

Tiefer gelegene Ortsrandeingrünung und in Gewässerhänge:
 Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Silberweide (Salix alba), Bruchweide (Salix fragilis), Winterlinde (Tilia cordata)
 Sträucher: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Traubenkirsche (Prunus padus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Korbweide (Salix viminalis), Mandelweide (Salix triandra), Purpurweide (Salix purpurea)

Flachdach- und Fassadenflächen:
 Selbstklimmer: Trompetenblume (Campsis radicans), Spindelstrauch (Euonymus fortunei-Sorten), Efeu (Hedera helix), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Jungferrebe (Parthenocissus quinquefolia "Engelmann"), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
 Pflanzen, die Kletterhilfen brauchen: Strahlengriffler (Actinidia arguta), Akebie (Akebia quinata), Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla), Clematis-Arten, Hopfen (Humulus lupulus), Geißblätter (Lonicera-Arten), Knöterich (Polygonum aubertii), Weinrebe (Vitis-Arten), Blauregen (Wisteria sinensis)



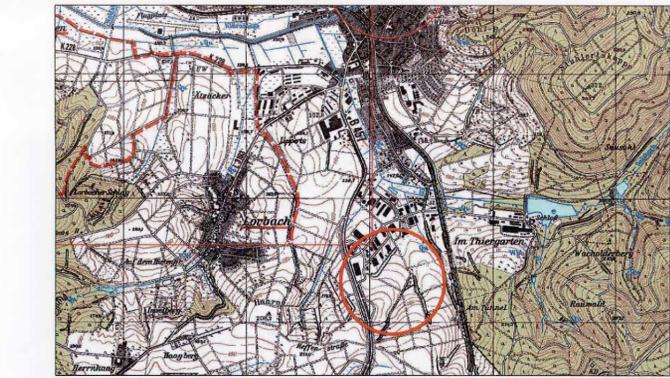
Katasterübereinstimmungsvermerk
 Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt BÜDINGEN, Stand Januar 2011, auf der Datengrundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation verwendet. Diese Daten wurden durch den neuen Bestand aus der vereinfachten Umliegung 2013 ergänzt. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine Veränderungen vorgenommen.

Zusammenfassung

Gl	Industriegebiet (Höhenbegrenzung 1/2/3 s. textl. Festsetzungen)
0,8	Grundflächenzahl GRZ
6.0	Baumassenzahl BMZ
---	Baugrenze
■	überbaubare Grundstücksfläche
□	nicht überbaubare Grundstücksfläche
▨	öffentliche Verkehrsfläche
▩	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
---	Straßen- / Wegbegrenzungslinie
■	Bauverbotszone
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
▨	öffentliche Grünfläche
▩	Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB
⚡	Fläche für Versorgungsanlagen - vorhandene Trafostation
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung des Bebauungsplans vom 10.7.1992
---	vorhandene Parzellengrenzen
■	vorhandene Bebauung

BÜDINGEN - STADTTEIL BÜDINGEN

1. Änderung und Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 21 "Industriegebiet Süd"



Büro DR. THOMAS
 Stadtplaner + Architekt AKH
 Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel
 TEL.: 06101582108
 FAX: 06101582108
 Mail: info@buerothomas.com
 www.buerothomas.com
 STAND: Oktober 2013