

Gemarkung : Büdingen

Flur : 19

Flurstücks-Nr. : 12/9 - 13

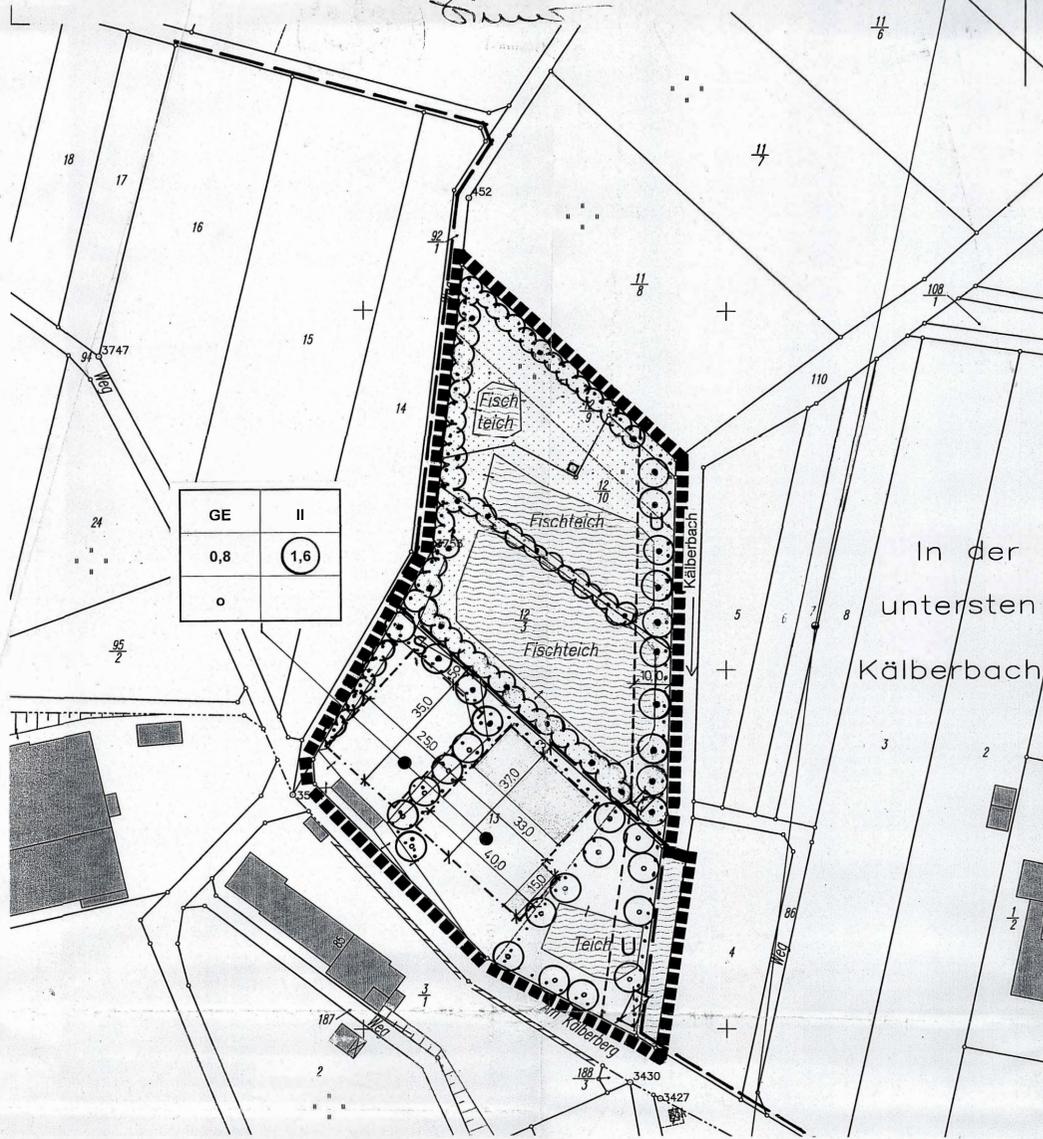
Maßstab 1: 1000

Antrags-Nr. : 447901

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Gebäudebestand wurde in der Örtlichkeit nicht überprüft.

Büdingen, den 07.02.2006
Amt für Bodenmanagement Büdingen
im Auftrag



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „AM TOTENRAIN / AM KÄLBERBERG“

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 1 bis 4, 8 bis 11 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dez. 2006 (BGBl. I, S. 3316).
- §§ 1, 8, 12 bis 20, 22 und 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I, S. 133) zuletzt geändert 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58).
- § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Sept. 2005 (GVBl. I, S. 662).
- §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25. Feb. 1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01. April 2005 (GVBl. I, S. 142).

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Gewerbegebiet (GE) sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet ist nach § 1 Abs. 9 BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb vom Gewerbegebiet, die zur Vermarktung eigener bzw. weiter zu verarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.
- Wohnungen sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ sind nur Gartenhütten bis zu 30 m² umbauten Raum zulässig, die der Aufbewahrung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen sowie dem kurzfristigen Aufenthalt von Personen dienen. Flächenbefestigungen für Stellplätze sind nicht zulässig.
- Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ ist auf jedem Grundstück, innerhalb der Baugrenzen, eine Gartenhütte zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO werden ausgeschlossen. In den Gartenhütten dürfen keine Spülen, Duschen oder Wasser-Klosetts eingebaut sein, da kein Anschluss an die Ortsentwässerung vorhanden ist.
- Die Mindestgröße der Gartengrundstücke wird mit 1.400 m² festgesetzt. Eine Unterteilung der vorhandenen Gartengrundstücke ist nicht zulässig.
- Von den Dachflächen anfallendes Regenwasser ist aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

3.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND DER LANDSCHAFTSPLANUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

- Im Gewerbegebiet sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (ein Baum entspricht 20 m²; ein Strauch 2 m²).
- Die als Freizeitgärten festgesetzten Bereiche, sind abgesehen von den Wasserflächen und außerhalb der überbauten Flächen, vollständig als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Gehölzbestand aus heimischen standortgerechten Arten ist zu erhalten und zu pflegen. Die Schwarzerlen sind als Ufergehölz zu erhalten. Die Restflächen innerhalb des Uferstreifens sind als extensiv zu bewirtschaftendes Grünland zu erhalten und zu pflegen.
- Die Wasserflächen sind als Fischteiche in ihrem Bestand zu schützen und zu unterhalten.
- Die standortfremden Gehölze sind sukzessive zu entfernen und durch einheimische Laubgehölze zu ersetzen.
- Entsprechend den textlichen Festsetzungen und den Eintragungen im Plan sind autochthone Bäume und Sträucher zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. Die Pflanzliste stellt eine Auswahlhilfe dar.
- Der Uferstreifen ist von baulichen Anlagen und Einzäunungen freizuhalten.

4.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

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

- Im Gewerbegebiet darf die maximale Traufhöhe von Betriebs- und Werkgebäuden max. 8,0 m, von Wohngebäuden max. 5,5 m betragen. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens talseits.
- Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen in den Freizeitgärten darf maximal 3,00 m betragen, bezogen auf das natürliche Gelände talseits. Als Dachform sind Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig. Die Dacheindeckung geneigter Dächer hat aus üblichem Material in ziegelrot, braun oder schiefergrau zu erfolgen. Die Gebäude sind in Holzbaueise zu errichten oder mit Holz zu verkleiden. Als Außenanstriche sind dunkle Holzfarbtöne zu verwenden.
- Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune in einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu hinterpflanzen.

Legende

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB)

0,8 Grundflächenzahl

1,6 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o offene Bauweise

Baugrenze

Grünflächen / Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 / 16 BauGB)

Grünfläche (privat) Freizeitgärten

Wasserfläche Teich / Bach

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Gehölzpflanzungen

S Schutzpflanzung

U Uferstreifen

Sonstige Planzeichen

Gebäude Bestand

Abriss

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung Erweiterung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 27

5.0 PFLANZLISTE

Die nachfolgende Pflanzliste dient als Orientierungshilfe für die Auswahl von anzupflanzenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen:

I. Große Laubbäume:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Juglans regia (Walnuß)
- Populus tremula (Zitterpappel)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Salix alba (Silberweide)
- Salix fragilis (Bruchweide)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

III. Sträucher und Hecken:

- Amelanchier (Felsenbirne)
- Buddleia alternifolia (Schmetterlingsstrauch)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Chaenomeles (Zierquitten)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa arvensis (Feldrose)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa spec. (Wildrosen)
- Salix aurita (Ohrweide)
- Salix caprea (Salweide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Schneeball)

II. Kleine Laubbäume:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzlerche)
- Crataegus laevigata (Rotdorn)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus mahaleb (Weichselkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus domestica (Speierling)

III. Ranker für Fassaden und Pergolen

- A. Selbstklimmer:
 - Campsis radicans (Trompetenblume)
 - Eunymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 - Jasminum nudiflorum (Winterjasmin)
 - Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" (Jungferrebe)
 - Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)

B. Pflanzen die Kletterhilfen brauchen:

- Actinidia-arguta (Strahlengriffel)
- Akebia quinata (Akebie)
- Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
- Clematis-Arten
- Humulus lupulus (Hopfen)
- Lonicera-Arten (Gelblätter)
- Parthenocissus quinquefolia (Jungferrebe)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Vitis-Arten (Weinreben)
- Wisteria sinensis (Blauregen)

6.0 ALLGEMEINE HINWEISE

- Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung von Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. staatliches Umweltamt Frankfurt, die Stadt Büdingen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen. Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind folgende Vorschriften zu beachten bzw. anzuwenden:
 - 1.1 Gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002, ab S. 3844
 - 1.2 Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 13. Mai 2002 ab S. 1753.
- 2.2 Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstige Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002 und das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ Stand 04.04.2006 vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt zu beachten bzw. anzuwenden.
- 3.3 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Aufstellungsbeschluss der Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans am 17. August 2004 gefasst.
Büdingen, den 17. JULI 2012
Der Magistrat der Stadt Büdingen
Erich Spamer
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.05.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Büdingen, den 17. JULI 2012
Der Magistrat der Stadt Büdingen
Erich Spamer
Bürgermeister
- Der Planentwurf mit Begründung wurde in der Zeit vom 01.08.2007 bis 03.09.2007 öffentlich ausgelegt.
Büdingen, den 17. JULI 2012
Der Magistrat der Stadt Büdingen
Erich Spamer
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde am 13.11.2009 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Büdingen, den 17. JULI 2012
Der Magistrat der Stadt Büdingen
Erich Spamer
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 3 HGO in Verbindung mit § 6 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Büdingen vom 23.11.1984 am 04. AUG. 2012 bekanntgemacht. Die Satzung ist somit am 04. AUG. 2012 in Kraft getreten.
Büdingen, den 10. SEP. 2012
Der Magistrat der Stadt Büdingen
Erich Spamer
Bürgermeister

STADT BÜDINGEN
Bebauungsplan Nr. 27
„Am Totenrain / Am Kälberberg“
(1. Änderung und Erweiterung) M 1:1000
Dezember 2011
Architekturbüro Möser GbR
Am Eckelgarten 5 63654 Büdingen – Rinderbügen
Tel. 06049/530 Fax 06049/1717