

Textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN nach der 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 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, 274).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Im Plangebiet sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Im Plangebiet sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Im Plangebiet wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) auf 2 Wohnungen beschränkt. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB).

2 Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

2.1 Die als Grünfläche zu gestaltende nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Wiese anzulegen und mit Strauchgruppen zu bepflanzen. Entlang der Bundesstraße sind alte Strauchrosen zu pflanzen.

2.2 Parallel zum Graben sind *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Salix aurita* (Ohrweide) und *Viburnum opulus* (Wasserschneeball) in Gruppen zu pflanzen.

2.3 Die Bäume sind gemäß planerischer Darstellung auf den vorgesehenen Standorten zu pflanzen. An der B 521 sind *Robinia pseudoacacia* *Umbraculifera* (Kugelakazie) als Hochstämme, Stammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen.

2.4 Entlang des Grabens sind *Quercus robur* (Stieleiche) als Hochstämme mit einem Stammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

3.1 In dem mit * gekennzeichneten Gewerbegebiet wird die maximale Höhe der Gebäude auf 10 m, bezogen auf OK der nördlich vorgelagerten Verkehrsfläche (Parzelle 35), gemessen in der Gebäudemitte, festgesetzt. Dachaufbauten mit einem Anteil von maximal 5% der Grundfläche der Gebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.2 Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Flächen sind einzugrünen.

3.3 Sichtfelder sind von sichtbehindernden Nutzungen freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m, bezogen auf Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten. Zulässig sind Bäume als Hochstamm, auf 2,5 m aufgesteigt.

4 Allgemeine Hinweise

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

4.2 Sollte bei einer Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

4.3 Der Anschluss von Drainagen an die Kanalisation ist nicht zulässig.

4.4 Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 7 Abs. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Büdingen vom 24.06.1994, geändert mit Beschluss vom 24.06.96, das Einleiten von Grundwasser grundsätzlich unzulässig ist. Soweit Hausdrainagen vor Inkrafttreten dieser Satzung zulässigerweise an die Abwasseranlage angeschlossen worden sind, genießen diese Anschlüsse Bestandsschutz bis zu dem Zeitpunkt, in dem eine anderweitige Entsorgung des Grundwassers billigerweise verlangt werden kann.

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

4.6 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.

4.7 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannt 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/M., die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Büdingen oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.8 Zum Fahrbahnrand der Bundesstraße ist eine Bauverbotszone von 20 m einzuhalten.

4.9 Ergänzend zur Bauleitplanung gibt es einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Büdingen - vertreten durch den Magistrat - und Herrn Frank Hess, der am 28.4.2004 um Regelungen zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ergänzt wurde (Anlage 1). Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Basis einer Freiflächenplanung des Büros Bosch und Partner vom Dezember 2003 mit der UNB abgestimmt (Anlage 2). Diese vertraglich fixierte Freiflächenplanung konkretisiert die landschaftsplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2000.

Büdingen den 28. Juli 2004

Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Trägerbeteiligung gem. § 4 BauGB vom 21.02.2001 bis einschließlich 23.03.2001.

Büdingen den 28. Juli 2004

Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Erneute öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 28.07.2003 bis einschließlich 11.08.2003.

Büdingen den 28. Juli 2004

Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 04.06.2004.

Büdingen den 28. Juli 2004

Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

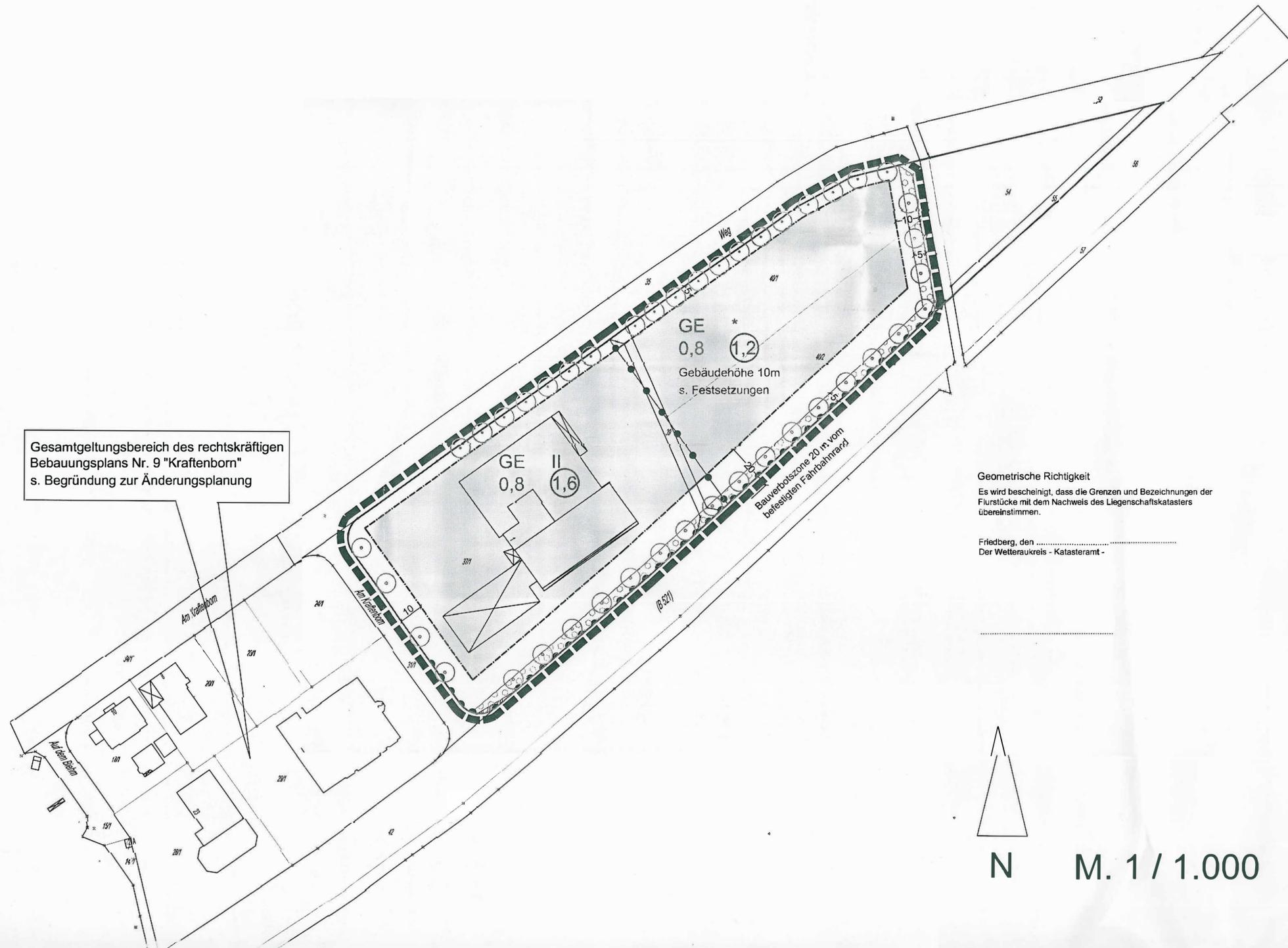
Genehmigungsvermerk gem. § 10 Abs. 2 BauGB

Darmstadt den 20.12.2004

Az.: 11.31.2.610/01-17
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Ortsüblich Bekanntmachung der Genehmigung und in Krafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19. März 2005

Büdingen den 9. März 2005



Gesamtgeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 "Kraftenborn" s. Begründung zur Änderungsplanung

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

Friedberg, den
Der Wetteraukreis - Katasteramt -

Zeichenerklärung

- GE Gewerbegebiet
- GE* Gewerbegebiet s. textliche bauordnungsrechtliche Festsetzung
- 1,2 GFZ - Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 0,8 GRZ - Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Gebäudehöhe 10 m Höhe baulicher Anlagen über OK Wegeparzelle 35 als Höchstmaß
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtfeld
- als Grünfläche zu gestaltende nicht überbaubare Grundstücksfläche
- zu erhaltender Einzelbaum gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- anzupflanzender Einzelbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Bebauung

Stadt Büdingen - Stadtteil Düdelsheim
Änderung / Erweiterung Bebauungsplan "Kraftenborn"
mit integriertem Landschaftsplan

Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt ASKH
Rintenzstr. 6, 61116 Bad Vilbel
TEL.: 06101/582105
FAX: 06101/582108
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com
Bauhilfeprogramm 1/04 2004