Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818), 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 (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert am 20. Juni 2005 (GVBl. I, S. 434).

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 In dem Mischgebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze und Zufahrten und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO) nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

1.2 In dem Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 In dem Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.4 In dem Mischgebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 55 dB(A) tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts je m² Fläche abgestrahlte Schallleistung einhalten.

1.5 In dem Mischgebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

1.6 In den Gewerbegebieten sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.7 In den Gewerbegebieten sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.8 In den Gewerbegebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3 m von der Grundstücksgrenze unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

1.9 Im GE-Gebiet insgesamt sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 850 qm zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass von ihnen keine Auswirkungen i.S.d. § 11 (3) Satz 2 BauNVO ausgehen. Der Nachweis ist nur für solche Betriebe zu führen, welche die Regelgröße überschreiten.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

2.1 In dem Mischgebiet sind mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen zu begrünen.

2.2 In den Gewerbegebieten sind als Mindestbegrünung die seitlichen Grenzen zwischen den Gewerbegrundstücken beidseitig mit 1 m breiten Hecken aus Laubbäumen und -sträuchern gem. Artenliste zu bepflanzen. Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind zu begrünen.

2.3 Offene Stellplätze und die als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Weg" festgesetzten Parzellen 13, 840 und 841 sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine). Die nicht für Erschließungszwecke benötigten Flächen sind zu begrünen.

2.4 Auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens 50 % der Anpflanzungen unter Berücksichtigung der Pflanzliste auszuwählen. Der Anteil von standortfremden Gehölzen darf 20 % nicht überschreiten.

2.5 Im privaten Grundstücksbereich ist als Mindest-Baumpflanzung für je 300 qm Grundstücksfläche ein Baum unter Berücksichtigung der Pflanzliste zu pflanzen bzw. zu erhalten.
Die festgesetzte Randeingrünung bleibt von diesen Pflanzmaßnahmen unberührt. Die auf die Stellplätze bezogenen Baumpflanzungen sind anrechenbar.

2.6 Die am Gebietsrand festgesetzten 5 m breiten Eingrünungen sind von Verdichtung, Versiegelung und baulichen Anlagen freizuhalten. Durch das Errichten von ortsfesten Bauzäunen sind die Flächen auch während der Bauphase zu schützen.

2.7 Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Pflanzstreifen ist als geschlossene dreireihige Hecke mit einer Bepflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen 1. und 2. Ordnung zu bepflanzen.

2.8 Der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Pflanzstreifen ist mit standortgerechten Obstbäumen zu bepflanzen. Die Neuanpflanzung soll flächig (zerstreut) erfolgen, die Pflanzdichte beträgt 1 Obstbaum pro 100 qm. Die Unternutzung soll als extensive Wiese erfolgen.

2.9 Je 6 Sammelstellplätze ist 1 Laubbaum I. Ordnung mit erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet (Mindestfläche 2 x 2 m) zu pflanzen.

2.10 Die als Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind als intensive Frischwiesen zu entwickeln. Als Erstnutzung wird ein Mahdschnitt festgesetzt. Die Bereiche mit Flächenbefestigungen, Lagerplätzen und sonstigen baulichen Anlagen sind auf die bestehenden Anlagen südlich der Wegeparzelle 13, auf eine Tiefe von max. 15 m vom Weg, zu beschränken. Außerhalb dieses 15 m Streifens befindliche Flächenbefestigungen, Lagerplätzen und sonstigen baulichen Anlagen sind zu beseitigen. Neue Eingriffe sind nicht zulässig.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 BauGB

3.1 Im gesamten Plangebiet ist die Höhe der Gebäude einschließlich aller Dachaufbauten auf 12 m, jeweils bezogen auf OK der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, zu begrenzen.

3.2 Die Höhe von Einfriedungen ist auf max. 2,00 m, gemessen von der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem vorgelagerten natürlichen Gelände, zu begrenzen.
Als Einfriedungen sind transparente Zäune (Draht, Stahlgitter) zulässig. Sie sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu errichten, um die Bewegungsfreiheit von Kleinsäugern zu gewährleisten.
Einfriedungen, die Grundstücke an landwirtschaftlichen Wegen einzäunen, haben zum Weg hin einen Abstand von 1 m Meter einzuhalten.

3.3 Großflächige, ungegliederte Fassadenteile, deren Fläche 50 qm überschreitet, sind dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenverwendungsliste zu begrünen. Dazu sind am Fuß der baulichen Anlagen die Pflanzungen mit einem seitlichen Abstand von 50 cm durchzuführen.

3.4 In dem MI-Gebiet sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mehr als 40 Grad zulässig.

3.5 In den Gewerbegebieten sind Dachflächen mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad zu begrünen.

3.6 Sichtfelder an der Bundesstraße sind von sichtbehindernden 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 aufgeastet.

4. Allgemeine Hinweise

4.1 In der im Plan zeichnerisch dargestellten Bauverbotszone entlang der Bundesstraße ist in einer Tiefe von 20,00 m - gemessen vom äußeren Fahrbahnrand - die Errichtung von Bauwerken jeglicher Art unzulässig.

4.2 Gemäß § 9 Abs. 6 FStrG sind Anlagen der Außenwerbung entlang der Bundesstraße 521 in der 20m-Bauverbotszone sowie gemäß § 23 Abs. HStrG entlang der Kreisstraße 229 in der 20m-Bauverbotszone grundsätzlich unzulässig. Darüber hinaus sind Werbeanlagen in der 40m-Baubeschränkungszone der Bundesstraße 521 und Kreisstraße 229 nur dann genehmigungsfähig, wenn sie in Art, Größe, Form und Farbgebung der baulichen Anlage unterordnen. Leuchtreklamen sind grundsätzlich unzulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Firsthöhe der zugehörigen Hauptgebäude nicht überschreiten.

4.3 Durch die baulichen Maßnahmen bzw. die geplanten Pflanzungen auf den Baugrundstücken dürfen die vorhandenen Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Bei Eingriffen in diesen Bereich muss die Ableitung des Oberflächenwassers der Bundesstraße sichergestellt sein.
Dem Straßengelände dürfen keinerlei Abwässer, auch keine gefassten Regenwässer, zugeleitet werden.

4.4 Gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung können keinerlei Ansprüche auf Errichtung von Lärmschutzanlagen oder sonstige Forderungen, die mit den von den vorhandenen Straßen ausgehenden Beeinträchtigungen zusammenhängen, gestellt werden.

4.5 Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind im Zusammenhang mit der Anbindung an die B 521 die Forderungen der Straßenbauverwaltung in Bezug auf Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zu beachten und im Einzelfall mit dem ASV Gelnhausen abzustimmen.

4.6 Es wird darauf hingewiesen, dass der Zinnbrunnen und sein Wasserstock im Plangebiet noch existent sind. Bei Planungen in diesem sensiblen Bereich ist hierauf Rücksicht zu nehmen. Dies gilt in erster Linie zum Schutz des dort vorhandenen Grundwassers und insbesondere wenn eine Beibehaltung des Brunnens beabsichtigt wird.

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

4.8 Das Plangebiet grenzt an das rechtskräftig festgestellte Überschwemmungsgebiet des Seemenbachs. Die hier geltenden Gesetze und Verbote sind zu beachten.

4.9 Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet der Provinz Oberhessen. Die Schutzgebietsanordnung ist zu berücksichtigen.

4.10 Bei Baumaßnahmen und Erdarbeiten sind vorhandene Versorgungsanlagen in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu schützen. Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen haben ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
Die im Plangebiet erforderliche Transformatorenstation kann mit einem Grenzabstand von weniger als 3 m errichtet werden.

4.11 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für die konzentrierte Einleitung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

4.12 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. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ein hoher Grundwasserstand besteht.

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

4.14 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.

4.15 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gem. der Verordnung über den Feuerlöschschutz gefordert.
Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten.
Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

4.16 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.

4.17 Die untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans an eine Gesamtanlage und Kulturdenkmäler angrenzt. Baumassnahmen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, die sich auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken können, sind genehmigungspflichtig.

4.18 Es 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 Staatliches Umweltamt Frankfurt/M., die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Büdingen oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetterauckreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

5. Artenliste

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der folgenden Artenliste anzupflanzen. Gehölze, die giftige Inhaltsstoffe enthalten, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet.

a) Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)
Als Straßenbäume geeignete Arten sind mit * gekennzeichnet.
Acer pseudoplatanus (Spitzahorn) *, Fraxinus excelsior (Esche) *, Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche) *, Tilia cordata (Winterlinde) *, Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *

b) Kleine Laubbäume (Bäume II. Ordnung)
Als Straßenbäume geeignete Arten sind mit * gekennzeichnet.
Acer campestre (Feldahorn) *, Carpinus betulus (Hainbuche) *, Crataegus monogyna (Weißdorn) *, Crataegus laevigata "Paul's scarlet" (Rotdorn), Sorbus aria (Mehlbeere) *, Sorbus aucuparia (Vogelbeere) * +, und Hochstamm-Obstbäume

c) Sträucher
Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) +, Corylus avellana (Wald-Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster) ++, Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum) ++, Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec, Salix aurita (Ohrweide), Salix cinerea (Salweide), Sambucus racemosa (Traubenholunder) +, Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) ++

d) Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.
Selbstklimmer
Campsis radicans (Trompetenblume), Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch), Hedera helix (Efeu) ++, Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (Jungfernrebe), Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)
Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen
Actinidia arguta (Strahlenpfeife), Akebia quinata (Akebie), Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde) ++, Clematis Arten ++, Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera-Arten (Geißblatt) +, Polygonum aubertii (Knöterich), Vitis-Arten (Weinreben), Wisteria sinensis (Blauregen) ++

e) Extensive Dachbepflanzung für Flachdächer
Extensivbegrünung sind naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Die weitgehend geschlossenen flächigen Vegetationsbestände werden aus Moosen, Sukkulenten, Kräutern und Gräsern gebildet.
Moos-Sedum-Begrünungen
Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen
Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen
Gras-Kraut-Begrünungen

Pflanzqualität
Das zur Verwendung kommende Pflanzgut soll den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (DdB) entsprechen.
Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)
Hochstämme mit Ballen 3 x v., 12 - 14 StU., Hochstämme mit Ballen 3 x v., 16 - 18 StU.
Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)
Hochstämme mit Ballen 2 x v. 10 - 12 StU., Solitär mit Ballen 3 x v., 125 - 150 oder 150 - 200, Heister mit Ballen 2 x v., 125 - 150, Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 125 - 150
Sträucher
Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 60 - 100 oder 125 - 150, auch als Solitär mit Ballen 3 x v.

Verfahrensvermerke

Änderungs- und Erweiterungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 25. April 2003 ergänzt durch den Beschluss vom 10. Juni 2005

Siegel — Büdingen den 02. Aug. 2006
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Nach der Unterrichtung der durch die Planung berührten Behörden und Träger gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Juni 2005 wurde die Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15. Februar 2006 bis einschließlich 15. März 2006 öffentlich ausgelegt.

Siegel — Büdingen den 02. Aug. 2006
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Erneute öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 19. April 2006 bis einschließlich 19. Mai 2006.

Siegel — Büdingen den 02. Aug. 2006
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

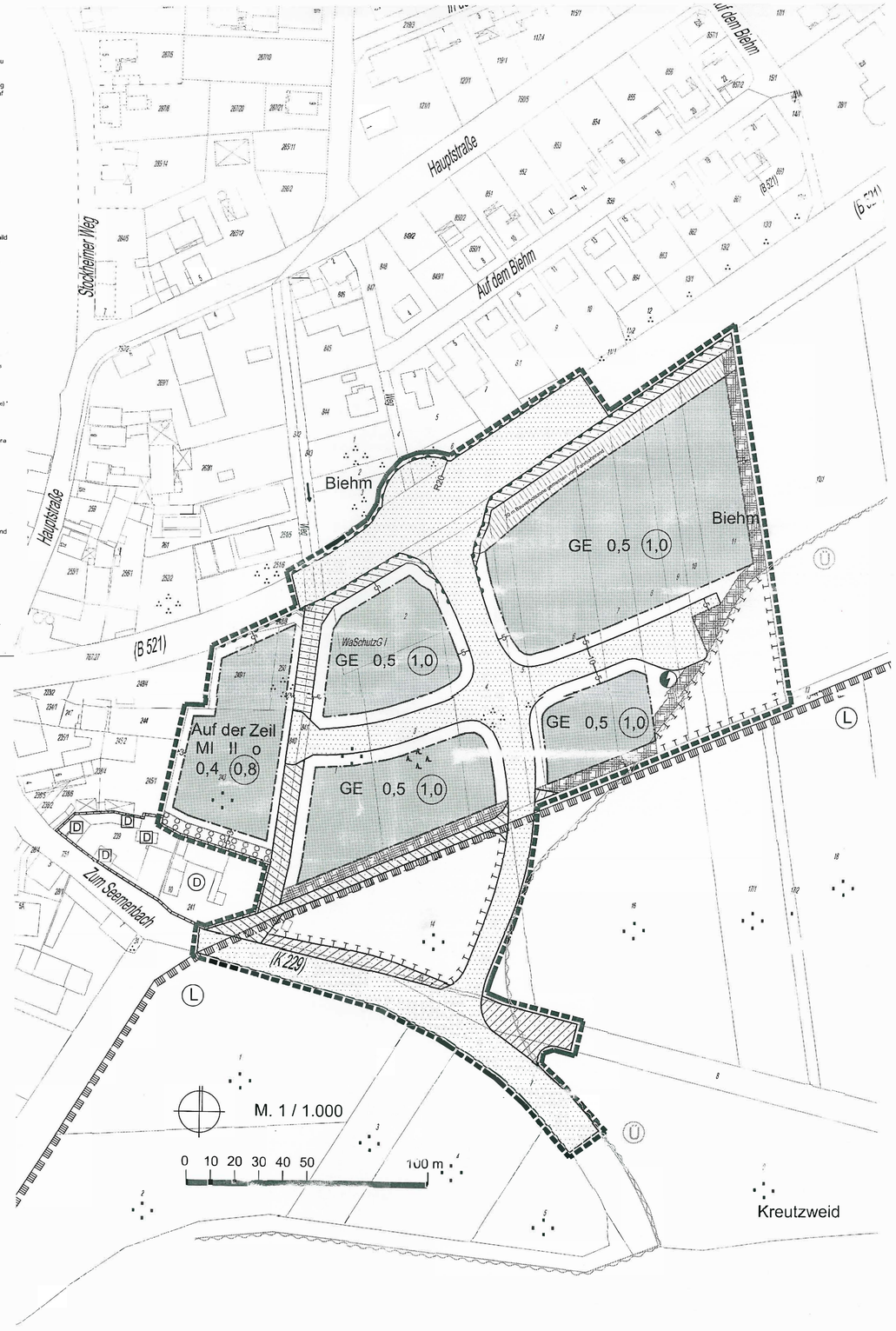
Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 14. JULI 2006

Siegel — Büdingen den 02. Aug. 2006
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Genehmigungsvermerk gem. § 10 Abs. 2 BauGB
Genehmigt
am 1. 11. 2006
Az.: 31-2-61 d02/04 (15)
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
gez. Unterschrift
Regierungspräsidium Darmstadt

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30. MAI 2007

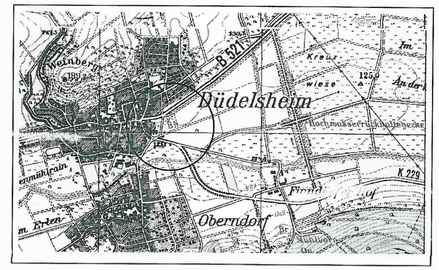
Siegel — Büdingen den 30. MAI 2007
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen



Zeichenerklärung

MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet
1,0	Geschossflächenzahl
0,5	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	offene Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Weg
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Fläche für Versorgungsanlagen - Transformatorenstation
Ü	Überschwemmungsgebiet
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Frischwiese
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	öffentliche Grünfläche - s. textliche Festsetzung
L	Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Wetterau"
D	Gesamtanlage die dem Denkmalschutz unterliegt
D	Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt
	Bauverbotszone
	Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze

Stadt Büdingen - Düdelsheim
Änderung und Erweiterung
B-Plan Nr. 15 "Else"



Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner • Architekt ASKH
Rittershr. 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/582106
FAX: 06101/582108
Mail: info@buerodrthomas.com
www.buerodrthomas.com

STAND: Juni 2006