

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2555), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466), der Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I, S. 429).

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

- 1.1 Im gesamten Plangebiet sind die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 Im gesamten Plangebiet sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem Abstand von weniger als 3 m von der Grundstücksgrenze unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- 1.4 Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt äußere Dachhaut / Wand) ist auf maximal 7 m, die Firsthöhe incl. aller Dachaufbauten auf maximal 9,50 m, bezogen auf OK der vorgelagerten privaten Grundstücksfläche, zu begrenzen

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

- 2.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der Artenliste anzupflanzen.
- 2.2 Die Flächen die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zeichnerisch festgesetzt sind, sind als Randeingrünung zu erhalten, zu pflegen und in ihrer Ausprägung nachhaltig zu sichern. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume gem. Artenliste zu ersetzen. Im Westen und Süden sind die bestehenden Gehölze auf der Böschungsfäche ebenfalls zu erhalten und durch Neupflanzungen standortgerechter Gehölze (gemäß Artenliste) zu ergänzen, um eine geschlossener Randeingrünung zu erhalten. Festgesetzt wird ein Pflanzabstand von 8-10 m für Laubbäume und 1,5 m für Laubsträucher, die in Gruppen der gleichen Art von mindestens 4 bis 5 Sträuchern zu pflanzen sind.
- 2.3 Je 6 Stellplätze ist 1 Hochstamm 1. Ordnung (großkronig) mit erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet (Mindestfläche 2,00 m x 2,00 m) vorzusehen.

3. Festsetzungen gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 Die Höhe neu errichteter Einfriedungen ist auf max. 3 m, gemessen von der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem vorgelagerten natürlichen Gelände, zu begrenzen. Sie sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu errichten, um die Bewegungsfreiheit von Kleinsägern zu gewährleisten. Zulässig sind transparente Zäune (Draht, Stahlgitter).
- 3.2 Für Außenwände und Dächer baulicher Anlagen sind gedeckte Farben zu verwenden. Alternativ sind Wand- und Dachbegrünungen zulässig.

4. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 4.2 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 Darmstadt, die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Büdingen oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Im gesamten Plangebiet ist aufgrund der früheren militärischen Nutzung mit "sanierungsbedürftigen Kontaminationen" zu rechnen.

In dem in der Planzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichneten Bereich ist eine potenzielle Ausbreitung der vorhandenen Schadstoffmengen in den natürlich anstehenden Boden und in den oberflächennahen Grundwasserleiter für die Zukunft durch den Austausch des belasteten Bodenmaterials zu verhindern. Das kontaminierte Einsandung- und Bodenmaterial sollte dabei für den Schadstoff "Mineralölkohlenwasserstoffe" ausgekoffert und nach Bestimmung der Bodenbelastung fachgerecht entsorgt werden. Die Ergebnisse und Empfehlungen der Umwelttechnischen Untersuchung - Ergänzende Bodenuntersuchungen der BFU GmbH Gelnhausen vom November 2010 sind hierbei zu beachten.

- 4.3 Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen (Lärm, Abgase und Erschütterung), die von der Kreisstraße ausgehen, können von der Straßenbauverwaltung nicht anerkannt werden, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Die Stadt Büdingen hat ggf. Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz von Umwelteinflüssen bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.
- 4.4 Die Sichtfelder in der Kreisstraße 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 aufgesteet.
- 4.5 Innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Kreisstraße 228 sind keine Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.
- 4.6 Die Installation von Photovoltaikanlagen ist sowohl im Zusammenhang mit Gebäuden als auch auf Freiflächen zulässig. Von den Photovoltaikanlagen darf keine Blendwirkung auf den fließenden Verkehr der Kreisstraße ausgehen.
- 4.7 Eine Nutzung des im Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebiets gesammelten Regenwassers als Brauchwasser ist erwünscht.
- 4.8 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
- 4.9 Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein 20 kV-Kabel der OVAG. Die Lage der Versorgungsleitung und die erforderlichen Schutz- und Arbeitsstreifen sind in die Planzeichnung eingetragen. Bei notwendig werdenden Erdarbeiten in diesem Bereich ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich. Es ist sicher zu stellen, dass der Bereich zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der Versorgungsanlage jederzeit betreten werden kann. Das Kabel ist gegen die Wurzeln der dort vorhandenen und vorgesehenen Bepflanzungen zu schützen.
- 4.10 Das Plangebiet befindet sich in der Zone II der Oberhessischen Heilquellen in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929). Danach sind Bohrungen und Ausgrabungen bzw. unterirdische Arbeiten über 20 m Tiefe genehmigungspflichtig.
- 4.11 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 1.600 l/min. gefordert.
Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten, die Straßen sind für Rettungsfahrzeuge befahrbar auszubauen.

5. Artenliste

Bei allen Anpflanzungen sind die Grenzzustände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

5.1 Bäume (Heister) zur Ergänzung der westlichen Randeingrünung

Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

5.2 Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Eiche), Populus tremula (Zitterpappel), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba (Silberweide), Salix fragilis (Knackweide), Tilia cordata (Winterlinde) *, Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

5.3 Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)

Acer campestre (Feldahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerei), Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Wald-Hasel), Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus laevigata (Rottorn), Crataegus monogyna (Weißdorn), Juglans regia (Walnuss), Malus sylvestris (Wildpfefel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus mahaleb (Steinweiche), Prunus padus (Traubenkirsche), Rhamnus frangula (Faulbaum), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus torminalis (Eisbeere), Hochstamm-Obstbäume

5.4 Sträucher

Comus mas (Kornelkirsche), Comus sanguinea (Roter Hartriegel), Euonymus europaeus (Pfeifenröschen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose) i.a. spec. Rosa arvensis (Feldrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

5.5 Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.

Selbstklimmer: Campsis radicans (Trompetenblume), Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch), Hedera helix (Efeu), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (Jungfernnere), Parthenocissus vitacea "Veltchii" (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen: Actinidia arguta (Stachelgrütel), Akebia quinata (Akebie), Aristolochia macrophylla (Pfaffenwinde), Clematis-Arten, Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera-Arten (Gelbstäuter), Polygonum aubertii (Knöterich), Vitis-Arten (Weißreben), Wisteria sinensis (Blauregen)

5.6 Extensive Dachbegrünung

Moss-Sedum, Sedum-Moos-Kraut-, Sedum-Gras-Kraut-, Gras-Krautbegrünungen



KATASTERVERMERK

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Büdingen, Stand August 2009, verwendet. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 27. November 2009.

Siegel Büdingen den 12. Okt. 2011
Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 1 BauGB im Mai 2010. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 31. Mai 2010 bis 11. Juni 2010.

Siegel Büdingen den 12. Okt. 2011
Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 07. Dezember 2010 bis einschließlich 10. Januar 2011.

Siegel Büdingen den 12. Okt. 2011
Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 18.03.2011

Siegel Büdingen den 12. Okt. 2011
Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Genehmigungsvermerk gem. § 10 Abs. 2 BauGB

Genehmigt

am 10.5.2018

Az.: II 21.2-64.10.201-189

Regierungspräsidium Darmstadt

im Auftrag

Katrina Dietrich

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungserteilung und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

Siegel Büdingen den 02. Mai 2013
Magistrat der Stadt Büdingen

Zeichenerklärung:

GE	Gewerbegebiet
0,8	Grundflächenzahl
1,6	Geschossflächenzahl
---	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	unterirdisches 20 kV-Kabel mit Schutz- und Arbeitsstreifen
	Wasserfläche - bestehender Graben
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Fläche für die Landwirtschaft - vorhandene Ackerfläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	vorhandenes Gebäude
	vorhandene Parzellengrenze
	Sichtfeld
XXXXX	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) - s. Allgemeine Hinweise

STADT BÜDINGEN STADTTEIL LORBACH Bebauungsplan Nr. 4 "Im Lorbacher Grund"

Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AKH
Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/582106
FAX: 06101/582108
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com

STAND: Januar / August 2011