Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 28. Oktober 2011.

Siegel Büdingen den 02. MAI 2013

Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 1 BauGB im Mai und Juni 2012 mit Anschreiben vom 7. Mai 2012. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 22. Oktober 2012 bis 26. Oktober 2012.

Siegel Büdingen den 02. MAI 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 14. November 2012 bis einschließlich 17. Dezember 2012.

Siegel Büdingen den 02. MAI 2013

Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs.1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 12. April 2013

Siegel Büdingen den 02. MAI 2013

Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Genehmigungsvermerk

Genehmigt
am 15. Juli 2013
Az.: IV 31-2-611.01.01-196
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
Katrin Boeddeker
14. SEP. 2013

Die Genehmigung des Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Siegel Büdingen den 16. SEP. 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 In den MD-Gebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2, 3, 5, 7, 8 und 9 BauNVO (Kleinsiedlungen, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) insgesamt nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die allgemein zulässige Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) wird auf gewerbliche Nutzungen beschränkt, die in einem funktionalen Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung stehen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 In den MD-Gebieten sind die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Die traufseitige Außenwandhöhe (= Schnittlinie Außenwand / Dachhaut) darf bei allen Wohngebäuden 6,50 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe ist im gesamten Plangebiet auf 12 m zu beschränken.

Höhere Gebäudeteile oder Silos sind lediglich ausnahmsweise und unter Darlegung der betrieblichen Zwecke zulässig.

Den angegebenen Höhen ist das Mittel zwischen tal- und bergseitigem Anschnitt des natürlichen Geländes als Bezug zu Grunde zu legen.

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

2.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

2.2 Die Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern 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 (Haselnuss, Liguster, Heckenrose, Holunder, Schneeball, Hartriegel) anzulegen. Die in diesen Flächen bereits gepflanzten Gehölze sind langfristig zu sichern und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

2.3 Die auf der als private Grünfläche festgesetzten Streuobstwiese gepflanzten Bäume sind langfristig zu sichern und zu pflegen. Die vorhandenen Gehölze sind durch neu zu pflanzende Obstbäume zu ergänzen, um eine 10 m breite Streuobstwiese herzustellen.

2.4 Entlang der Landesstraße ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen eine Baumreihe mit standortgerechten heimischen Laubbaum-Hochstämmen, auf 2,50 m aufgeastet, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB anzupflanzen.

2.5 Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind zu begrünen.

2.6 Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Eine völlige Versiegelung ist lediglich bei den von Kfz beanspruchten Flächen zulässig. Für andere Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Kies, breitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu verwenden.

3. Allgemeine Hinweise

3.1 Das Plangebiet befindet sich in der Zone II des Heilquellenschutzgebiets in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929). Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen bzw. unterirdische Arbeiten über 20 m Tiefe genehmigungspflichtig.

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

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

3.4 Gem. § 51 Abs. 3 des Hess. Wassergesetzes soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

3.5 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.

3.6 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung von 800 l/min. Löschwassermenge gefordert. Dies kann auch durch die Anlage eines Löschteichs, (unterirdische) Löschwasserbehälter oder Löschwasserentnahmestellen an "offenen Gewässern" gewährleistet werden. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

3.7 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 Stadt anzuzeigen.

3.8 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 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.

3.9 Am Nordrand des Plangebiets befinden sich eine 20 kV-Freileitung und ein Freileitungsmast der OVAG. Arbeiten und Bepflanzungen im Bereich dieser Anlagen und dem erforderlichen Schutzstreifen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Aus Immissionsschutzgründen dürfen sich im Einwirkungsbereich der Freileitung, - das sind die jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifen in einer Breite von 5 m -, keine Gebäude oder Grundstücke befinden, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

3.10 Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen (Lärm, Abgase und Erschütterung), die von der L 3195 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.

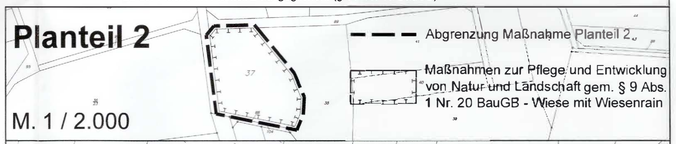
Die Straßenentwässerungsanlagen dürfen durch die geplanten baulichen Maßnahmen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Dem Straßengelände der Landesstraße dürfen keinerlei Wässer aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

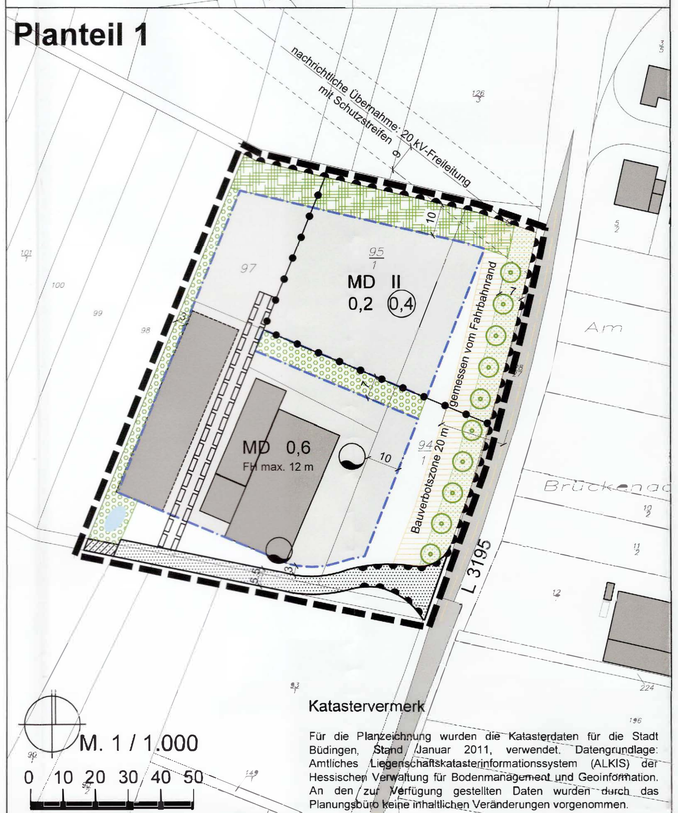
3.11 Das Sichtfeld an der Landesstraße ist von sichtbehindernden Nutzungen freizuhalten. Hier dürfen Sträucher und Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m bezogen auf Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Zulässig sind Bäume als Hochstämme, auf 2,50 m aufgeastet.

4. Zuordnungsfestsetzung

Die im Planteil 2 als Ausgleichsfläche festgesetzte Fläche des Flurstücks 37 in der Flur 5 in der Gemarkung Wolf hat eine Größe von 2.380 qm. Die Ackerfläche ist auf 1.780 qm als Wiesenrain und auf 600 qm als Wiese zu entwickeln und zu pflegen.

Die nicht durch Maßnahmen im Planteil 1 ausgleichbaren Eingriffe werden durch Zuordnung zu der Fläche im Planteil 2 ausgeglichen. (§ 9 Abs. 1a BauGB)





Katastervermerk

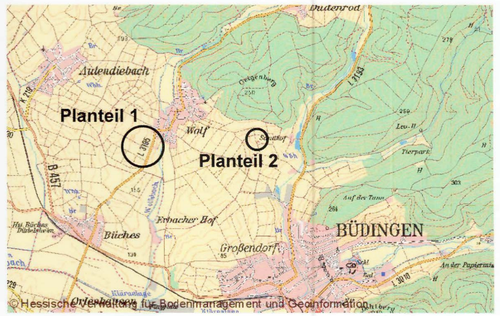
Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Büdingen, Stand Januar 2011, verwendet. Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.

Zeichenerklärung

MD	Dorfgebiet
0,2	Grundflächenzahl GRZ
(0,4)	Geschossflächenzahl GFZ
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH max. 12 m	Firsthöhe als Höchstmaß
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Weg
	Bauverbotszone
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Fläche für Abwasserbeseitigung - Zisterne / Wasserbehälter
	private Grünfläche - Streuobstwiese
	private Grünfläche - Grünland
	Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB - Hecke
	Anpflanzung einer Baumreihe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Teich für die Regenrückhaltung
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Parzelle 95/1 zu belastende Fläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	vorhandene Parzellengrenzen
	vorhandene Bebauung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Sichtfeld

BÜDINGEN - STADTTEIL WOLF

Bebauungsplan Nr. 5 "Die Bornäcker"



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

STAND: Januar / April 2013