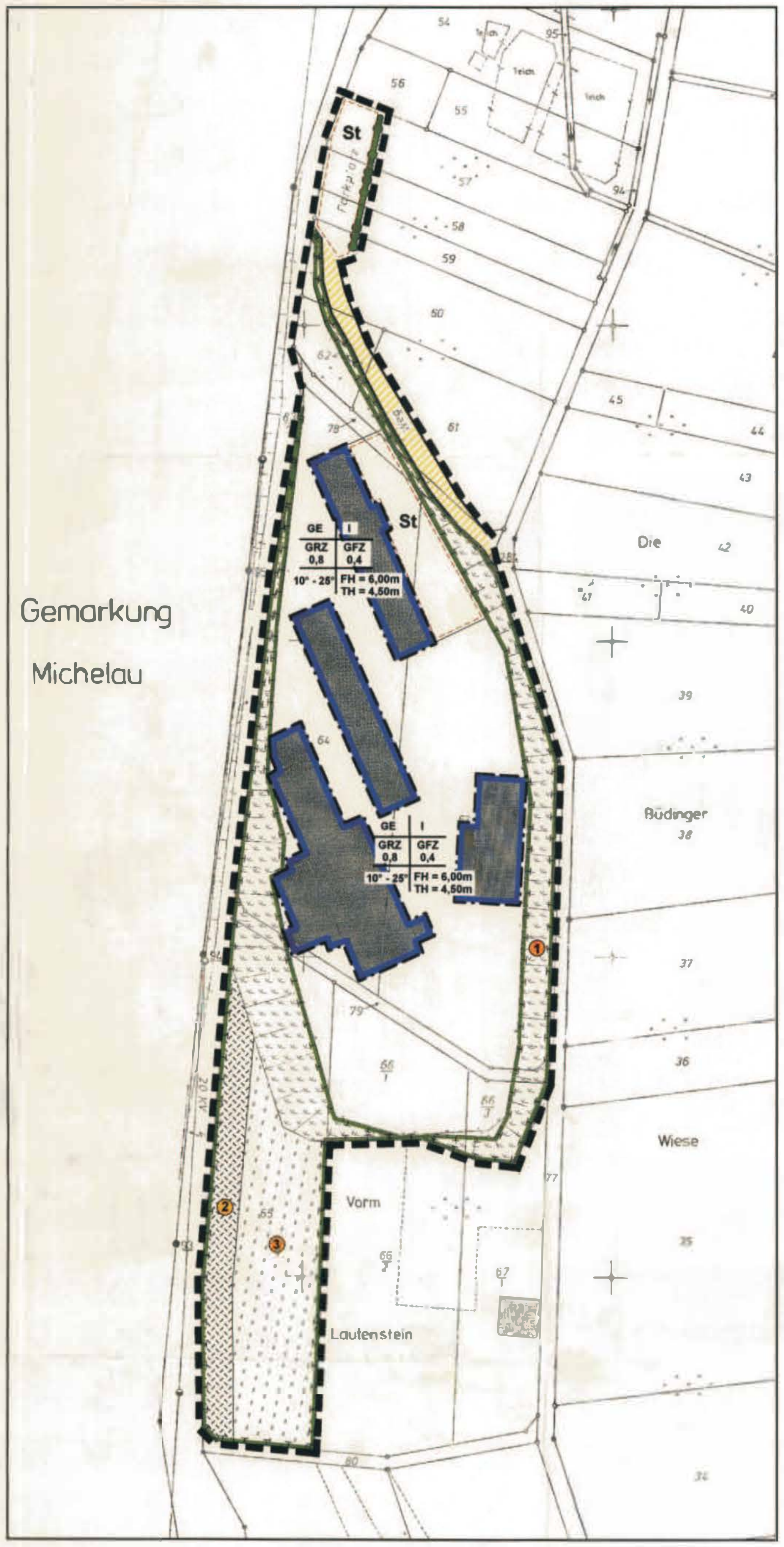
Stadt Büdingen
Stadtteil Wolferborn

Bebauungsplan Nr. 2 "Unter dem Lauterstein"



Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

GE	Gewerbegebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 0,8	Grundflächenzahl
GFZ 0,4	Geschoßflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 18 BauNVO)

FH = 6,00 m	Firsthöhe
TH = 4,50 m	Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§22 Und 23 BauNVO)

Baugrenze

Dachneigung
(§ 87 HBO i.V.m. §9 Abs. 4 BauGB)

10° - 25°	Dachneigung

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (unbefestigt)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Entwicklungsziel (siehe textliche Festsetzungen):

- Randeingrünungsstreifen
- Gehölzstreifen
- Grünland

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen

Sträucher

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauNVO)

Zweckbestimmung:

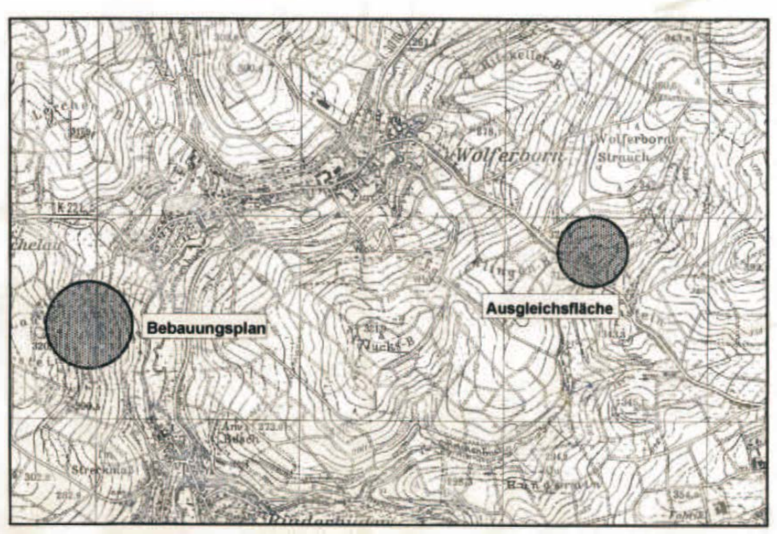
St	Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

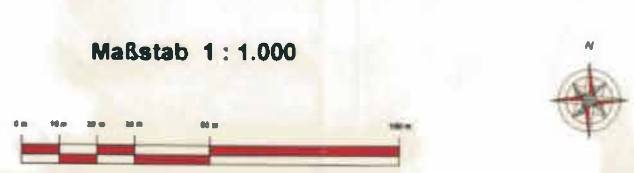
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 23 HStrG)

Ersatzfläche - Flst. 25/1, Flur 15, Gemarkung Wolferborn

Übersichtskarte - unmaßstäblich



Maßstab 1 : 1.000



RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

1.1 Gem. § 1 (4) BauNVO

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für Produkte zulässig, die durch die im Gebiet ansässigen Betriebe produziert oder durch Weiterverarbeitung hergestellt werden. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen.

1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO

1.2.1 In den mit GE bezeichneten Flächen darf die Traufhöhe max. 4,50 m betragen, gemessen vom mittleren talseitigen natürlichen Geländeanschnitt (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) bis zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die Firsthöhe darf maximal 6,00 m betragen.

1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

1.3.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.3.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig, eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus örtlichem Gestein.

1.3.3 Geschlossene Fassadenflächen von mehr als 30 qm Fläche sind mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen.

1.3.4 Pkw-Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Pkw-Parkplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubauen.

1.3.5 Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Ein Überlauf in das öffentliche Kanalnetz ist zulässig.
Die Entwässerung versiegelter Hof- und Stellplatzflächen erfolgt über einen Ölabscheider.

Randeingrünung:
1.3.6 Entlang der Nord-, Ost- und Südseite des Plangebietes sind die Lücken in der vorhandenen Gehölzreihe durch Pflanzung standortheimischer Laubbäume und Sträucher zu schließen. Die vorhandenen Fichten sind sukzessive durch Laubgehölze zu ersetzen.
Entlang der Westseite des Plangebietes (Teile der Flst.: 64, 79 und 65) sind durch Pflanzung standortheimischer Gehölze Hecken anzulegen. Vorhandener Gehölzaufwuchs ist zu erhalten.
Entlang der Ostseite des Parkplatzes (Teile der Flst.: 57, 58, 59 und 60) ist durch Pflanzung standortheimischer Gehölze eine 4 m breite Hecke anzulegen.

Ausgleichsflächen:
1.3.7 Gemarkung Wolferborn, Flur 26 „Vorm Leutenstein", Flst.65 - teilweise:
- Entwicklung standortgerechter Vegetationsgesellschaften durch extensive Grünlandbewirtschaftung.
- Anlage einer Gehölzhecke am Westrand des Flst. 65 durch Pflanzung standortheimischer Laubbäume und Sträucher.

1.3.8 Gemarkung Wolferborn, Flur 15 „Bei der Igelsbach", Flst.25/1:
- Entwicklung standortgerechter Vegetationsgesellschaften durch extensive Grünlandbewirtschaftung.
- Stillegung vorhandener Drainagen

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 67 HBO I.V.m. § 9 (4) BAUGB

2.1 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Brandwänden, Bäumen oder über der Traufhöhe angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Leuchtfarben, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

2.2 Material
Verkleidungen mit glasierten Fliesen, Asbestzement oder sonstigen grellbunten Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

3. HINWEISE

3.1 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

3.2 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

3.3 Bei Erdarbeiten erkannte Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

3.4 Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich den-noch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend nach § 4 HAltlastG das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

4.1 Bäume :

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus silvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Salix cinerea	- Grauweide
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

4.2 Sträucher :

Acer campestre	- Feldahorn
Amelanchier ovalis	- Felsenbirne
Berberis vulgaris	- Gemeiner Sauerdorn
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Mespilus germanica	- Echte Mispel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rubus spec.	- Brombeere, Himbeere
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

4.3 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber (Geißschlinge)
Parthenocissus qiunquefolia	- Selbstkletternder Wein

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedigungen

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 3. Mai 1999
Az.: V 32.2 - 61 d 04/01 - Wolferborn
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
[Unterschrift] [Stempel: Regierungspräsidium Darmstadt]

BÜRGERBETEILIGUNG
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist erfolgt vom 18.05.1998 bis 22.05.1998, ortsüblich bekanntgemacht am 16.05.1998.
[Stempel: Stadt Büdingen] [Unterschrift]

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 11.05.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 25.05.1998 bis 26.06.1998 aufgefordert.
[Stempel: Stadt Büdingen] [Unterschrift] Bürgermeister

OFFENLEGUNG
Die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB ist erfolgt vom 25.05.1998 bis 26.06.1998, ortsüblich bekanntgemacht am 16.05.1998.
[Stempel: Stadt Büdingen] [Unterschrift] Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 13.11.1998 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
[Stempel: Stadt Büdingen] [Unterschrift] Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK
Das Anzeigeverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB i.d.F. vom 01.01.1998 wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.
Verfügung vom ____________
Az.: ____________________
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag ______________

INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 BauGB i.d.F. vom 01.01.1998 und der Hauptsatzung der Stadt Büdingen, wurde der Bebauungsplan mit Bekanntmachung vom 10. Juli 1999 rechtskräftig.
[Stempel: Stadt Büdingen] [Unterschrift] Bernd Luft Bürgermeister

Stadt Büdingen
Stadtteil Wolferborn

Bebauungsplan Nr. 2
"Unter dem Lauterstein"

Planungsstand: 02/98, 11/98

Maßstab 1:1.000	bearb.: M. Hausmann	gez.: M. Hausmann
Dateiname: Bu02_BP1.MCD	Plangröße: 0,7 qm	

PLANUNGSBÜRO DAMM
INHABER HEGEMANN
Am Römerlager 4
35633 Lahnau-Dorlar
Tel. 06441/65006-0
Fax 06441/65006-29