(1)

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 §§ 1 bis 4, 8 bis 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, 2191).

1.2 §§ 1, 8, 12 bis 20, 22 und 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 27.1.1990 (BGBl. I, 127).

1.3 §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58).

1.4 § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. 1, 102).

1.5 § 118 der Hessischen Bauordnung vom 20.7.90 (HBO) (GVBl. I, 395 ff).

1.6 §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 20.5.1992 (GVBl. 1, 170)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragungen im Plan festgesetzt und für die Ausführung verbindlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB).

2.2 Ausnahmsweise sind Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig (§ 1 Abs. 6, Nr. 2 BauNVO).

2.3 Im Plangebiet sind lediglich Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. (§ 1 Abs. 5 + 9 BauNVO)

2.4 Im Plangebiet sind lediglich Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel max. 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts nicht überschreitet. Das ist der Planungsrichtpegel der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

2.5 Die in der Planzeichnung schraffiert festgesetzten nicht überbaubaren Flächen können als Lagerflächen genutzt und ihrem Zweck entsprechend befestigt werden. Die Stapelhöhe des Lagerguts wirrt auf maximal 4 m festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.6 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser darf - vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung - nicht in die öffentliche Kanalisation entwässert werden, sondern ist über ein getrenntes Leitungsnetz in begrünte Versickerungsmulden abzuführen. Unterirdische Versickerung ist unzulässig.

Ein Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation ist vorzusehen.

Auf jeweils 10 qm Dachfläche ist 1,5 qm Versickerungsfläche vorzusehen. Die Bemessung und Planung ist einzelfallweise gem. Arbeitsblatt der abwassertechnischen Vereinigung (ATV) A 138 durchzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.7 Die Firsthöhe ist auf maximal 9,5 m incl. aller Dachaufbauten, die Traufhöhe auf maximal 7,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände, taiseits, zu begrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO).

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR LANDSCHAFTSPLANUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

3.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der folgenden Pflanzliste anzupflanzen:

Sträucher

1. Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
2. Corylus avellana (Hasel)
3. Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
4. Ligustrum in Arten (Liguster)
5. Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
6. Prunus spinosa (Schlehe)
7. Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
8. Rosa canina (Hundsrose)
9. Salix caprea (Salweide)
10. Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
11. Sambucus racemosa (Traubenholunder)
12. Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
13. Viburnum opulus (Schneeball)

Bäume, Höhe über 20 m

1. Acer platanoides (Spitzahorn)
2. Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
3. Fraxinus excelsior (Esche)
4. Prunus avium (Vogelkirsche)
5. Quercus robur (Stieleiche)
6. Tilia cordata (Winterlinde)
7. Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Bäume, Höhe 10 - 20 m

8. Acer campestre (Feldahorn)
9. Carpinus betulus (Hainbuche)
10. Malus sylvestris (Holzapfel)
11. Sorbus aucuparia (Eberesche)

3.2 Im privaten Grundstücksbereich ist als Mindest-Baumpflanzung für je 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum der o.g. Artenlisten zu pflanzen. Diese Festsetzung steht einer baulichen Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

Die festgesetzte Randeingrünung bleibt von diesen Pflanzmaßnahmen unberührt. Die auf die Stellplätze bezogenen Baumpflanzungen sind anrechenbar.

3.3 In den "Flächen mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB", die im Plan zeichnerisch festgesetzt sind, besteht die Pflicht zur Anpflanzung einer mehrreihigen Schutzpflanzung aus einheimischen Gehölzen der o.g. Artenlisten.

Vorgeschrieben ist ein stufenweiser Aufbau mit mittig angeordneten Bäumen 1. Ordnung-und Unterpflanzung mit Sträuchern, die Entwicklungsmöglichkeiten für Saumgesellschaften offenläßt.

In diesen Flächen sind Parkplätze und Lagerflächen u.ä. nicht zulässig.

3.4 Je 5 Stellplätze ist 1 Hochstamm 1. Ordnung (großkronig) mit nicht befahrbarem Pflanzbeet (Mindestfläche 2 x 2 m) vorzusehen.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

gem. § 118 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 Einfriedigungen sind erst im Abstand von mindestens 1,30 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

Die Höhe der Einfriedigungen ist auf max. 2,0 m, gemessen von der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem vorgelagerten natürlichen Gelände, zu begrenzen.

Als Einfriedigungen sind transparente Zäune (Draht, Stahlgitter) zulässig.

4.2 Mindestens 10% der nicht baulich genutzten Flächen sind einzugrünen. Soweit diese Begrünung in den Bereich der überbaubaren Flächen fällt, steht die Festsetzung einer weiteren baulichen Entwicklung nicht entgegen.

Unversiegelte zusammenhängende Freiflächen mit einer Mindestgröße von 150 qm innerhalb eines Grundstücks können ohne weitere Bepflanzung als Sukzessionsfläche belassen und auf den Grünanteil angerechnet werden.

4.3 Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind einzugrünen.

4.4 Beim Bau von Erschließungsflächen, Parkplätzen usw. ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken (Verwendung von Schotterrasen, Betonverbundsteinpflaster statt Asphalt o.ä.)

4.5 Soweit es sich mit betrieblichen Belangen vereinbaren läßt, sind Dach- und Fassadenflächen einzugrünen.

Hinweise zur Artenauswahl:

Selbstklimmer

Campsis radicans (Trompetenblume)
Euonymus-fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
Hedera helix (Efeu)
Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" (Jungfernrebe)
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfen brauchen

Actinidia arguta (Straniengriffel)
Akebia quinata (Akebie)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
Clematis - Arten
Lonicera-Arten (Geißblätter)
Polygonum aubertii (Knöterich)

4.6 Fassadenanstriche sind auf höchstens 2 Farben zu beschränken und dem Ziel, die Gliederung der Gebäude (Fenster, Gesims usw.) zu unterstreichen, unterzuordnen.

Großflächige Fassadenanstriche zu Werbezwecken sind unzulässig.

5. ALLGEMEINE HINWEISE

5.1 Bei Erdarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde sind, entsprechend § 20 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz, unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Büdingen zu melden.

5.2 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagwassers ist die Abwassersatzung der Stadt Büdingen in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

5.3 Für Gehölze sind Pflanzmaterial und Grenzabstände durch das Hessische Nachbarrecht geregelt.

5.4 Zu Ver- und Entsorgungsleitungen müssen bei Gehölzpflanzungen Abstände eingehalten werden, die Schädigungen der Leitungen ausschließen und eine ungehinderte Zugänglichkeit gewährleisten.

5.5 Die Verwendung von Solaranlagen ist wünschenswert.

5.6 Für evtl. notwendige Sprinkleranlagen kann aus dem Wassernetz direkt kein Wasser zur Verfügung gestellt werden. Der Bauherr muß ggf. selbst die benötigte Wassermenge in einem drucklosen Vorratsbehälter speichern.

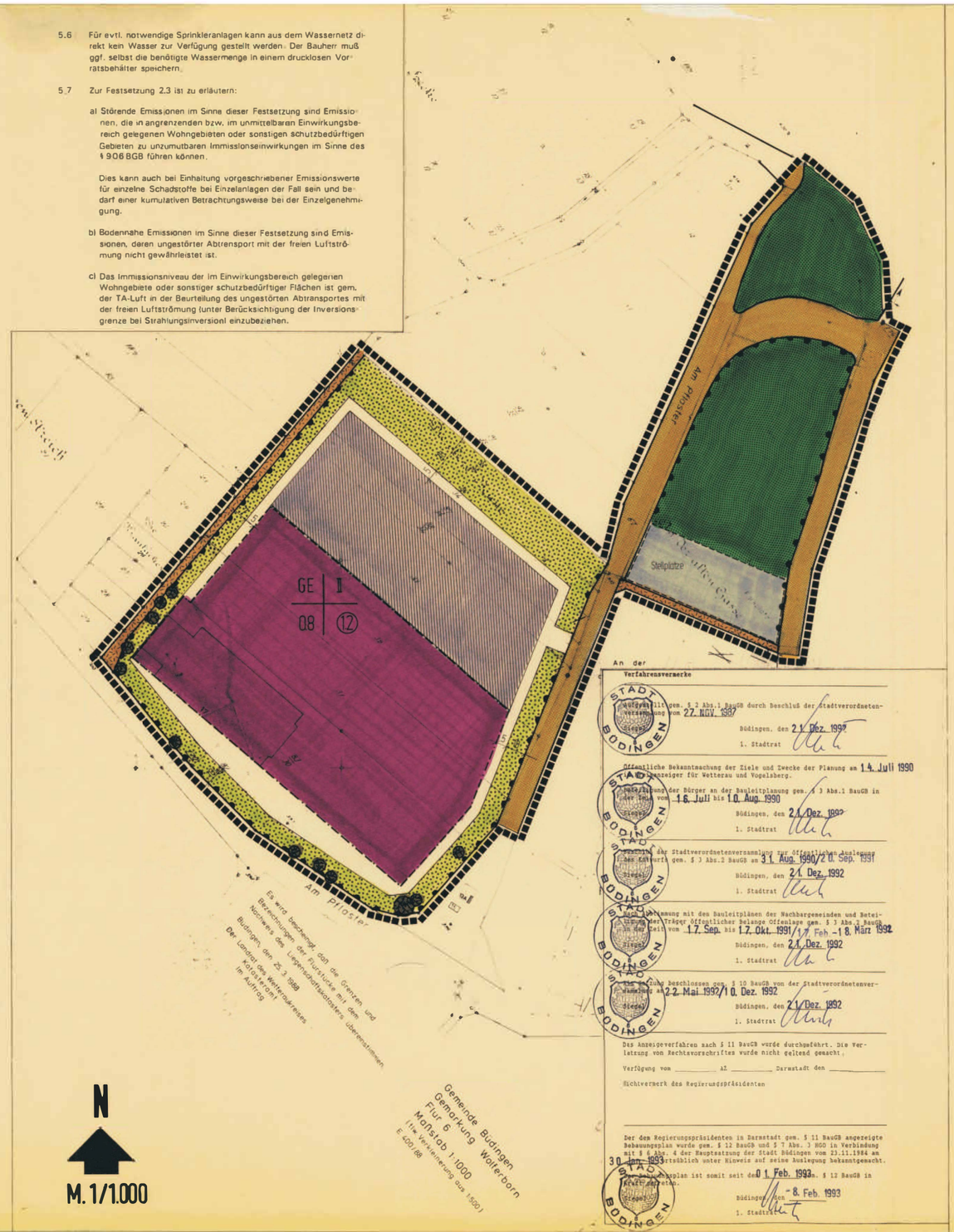
5.7 Zur Festsetzung 2.3 ist zu erläutern:

a) Störende Emissionen im Sinne dieser Festsetzung sind Emissionen, die in angrenzenden bzw. im unmittelbaren Einwirkungsbereich gelegenen Wohngebieten oder sonstigen schutzbedürftigen Gebieten zu unzumutbaren Immissionseinwirkungen im Sinne des § 906 BGB führen können.

Dies kann auch bei Einhaltung vorgeschriebener Emissionswerte für einzelne Schadstoffe bei Einzelanlagen der Fall sein und bedarf einer kumulativen Betrachtungsweise bei der Einzelgenehmigung.

b) Bodennahe Emissionen im Sinne dieser Festsetzung sind Emissionen, deren ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung nicht gewährleistet ist.

c) Das Immissionsniveau der im Einwirkungsbereich gelegenen Wohngebiete oder sonstiger schutzbedürftiger Flächen ist gem. der TA-Luft in der Beurteilung des ungestörten Abtransportes mit der freien Luftströmung (unter Berücksichtigung der Inversionsgrenze bei Strahlungsinversion) einzubeziehen.



An der
Verfahrensvermerke

STADT BÜDINGEN Siegel

Aufgestellt gem. § 2 Abs.1 BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 27. Nov. 1987

Büdingen, den 21. Dez. 1992

1. Stadtrat

Öffentliche Bekanntmachung der Ziele und Zwecke der Planung am 14. Juli 1990 im Anzeiger für Wetterau und Vogelsberg.

STADT BÜDINGEN Siegel

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 16. Juli bis 10. Aug. 1990

Büdingen, den 21. Dez. 1992

1. Stadtrat

STADT BÜDINGEN Siegel

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs.2 BauGB am 31. Aug. 1990/20. Sep. 1991

Büdingen, den 21. Dez. 1992

1. Stadtrat

STADT BÜDINGEN Siegel

Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 17. Sep. 1991 bis 17. Okt. 1991/17. Feb. - 18. März 1992

Büdingen, den 21. Dez. 1992

1. Stadtrat

STADT BÜDINGEN Siegel

Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 22. Mai 1992/10. Dez. 1992

Büdingen, den 21. Dez. 1992

1. Stadtrat

Das Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

Verfügung vom _____ AZ _____ Darmstadt, den _____

Nichtvermerk des Regierungspräsidenten

Der dem Regierungspräsidenten in Darmstadt gem. § 11 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BauGB und § 7 Abs. 3 HGO in Verbindung mit § 6 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Büdingen vom 23.11.1984 am 30. Jan. 1993 ortsüblich unter Hinweis auf seine Auslegung bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 01. Feb. 1993 gem. § 12 BauGB in Kraft getreten.

STADT BÜDINGEN Siegel

Büdingen, den - 8. Feb. 1993

1. Stadtrat

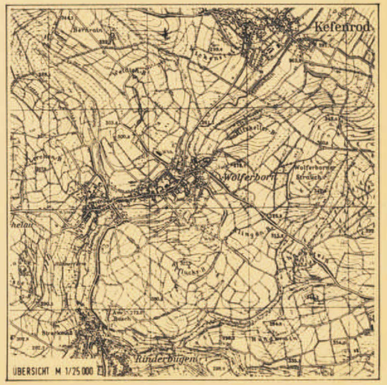
Zeichenerklärung: gem. PlanzV '90

- GE — Gewerbegebiet
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 08 — Grundflächenzahl GRZ
- (12) — Geschoßflächenzahl GFZ
- öffentliche Verkehrsfläche
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche mit Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a+b BauGB - s. Festsetzung
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB - s. Festsetzung
- Fläche für Stellplätze
- unbefestigter Feldweg
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Grundstücksgrenze vorhanden
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Bereich ohne Zu- und Ausfahrt
- Gebäude vorhanden
- erhaltenswerter Baumbestand
- nicht überbaubare Grundstücksfläche hier Lagerfläche - s. Festsetzung

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 13.1.1993
Az.: IV/34-61 d 04/01 Wolferborn - 4 -
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

BÜDINGEN • STADTTEIL WOLFERBORN
BEBAUUNGSPLAN NR.3 "AM PFLASTER"
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



Dr.-Ing. Klaus THOMAS
Planer und Architekt - SRL
Grüne Straße 6
6000 Frankfurt 1
Telefon 069 - 498 00 08

August '91 / Juni '92 / Dezember '92