Bebauungsplan Nr. 15 „Else“ - 2. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV)
4. Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG)
5. Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG)
6. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
7. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
8. Hessisches Wassergesetz (HWG)
9. Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
10. Hessische Bauordnung (HBO)
11. Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRG)
12. Hessische Gemeindeordnung (HGO)
13. Stellplatzsatzung der Stadt Büdingen
14. Entwässerungssatzung der Stadt Büdingen (EWS)

Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des Bebauungsplans gültigen Fassung.

Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

SO	VK_{max} 1.080 m²	Art der baulichen Nutzung	Verkaufsfläche als Höchstmaß
0,4	OK_{max} 134,00	Grundflächenzahl (GRZ)	Höhe baulicher Anlagen
a	FD/PD	Bauweise	Dachform FD = Flachdach PD = Pultdach

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

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

VK_{max} 1.080 m² — Zulässige Gesamtverkaufsfläche als Höchstmaß

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

0,4 — Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß

OK_{max} 134,00 — Zulässige Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalnull (m ü. NN)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3)

Baulinie

Baugrenze

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

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

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauverbotszone von 20 m entlang der B 521 (§ 9 FStrG)

Ü — Gesetzliches Überschwemmungsgebiet Seemenbach HQ_{100}

Zeichnerische Hinweise

Vorhandene Gebäude

5.0 — Bemaßung in Meter

11/23 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

125.70 — Oberkante Schachtdeckel (OKSD) in m ü. NN

128.80 / 128.60 — Höhenlinien Bestand in m ü. NN

2. Textliche Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in der Form eines Lebensmittelmarktes zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche wird mit 1.080 m² festgesetzt.

Zulässig sind:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie Randsortimente anderer Warengruppen mit einem Anteil von maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche,
- Nebenleistungen untergeordneter Bedeutung im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche, die den Einzelhandelsbetrieb ergänzen (Café / Bäckerei) oder in einem inneren Zusammenhang mit diesem stehen,
- zugehörige Erschließungsanlagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

2.2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

2.2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**

Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO ist die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) bzw. der oberste Dachabschluss bei einem Dach ohne Attika definiert.

Die Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen ist durch untergeordnete, über die Gebäudehöhe herausragende Bauteile bzw. technische Dachaufbauten wie z.B. Belüftungsanlagen bis zu einem Anteil von maximal 30 Prozent der Dachfläche (Außenmaß) zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen.

Untergeordnete, über die Gebäudehöhe herausragende Bauteile bzw. technische Dach-aufbauten sind bis zu einer maximalen Bauteilhöhe von 1,0 m zulässig. Der Abstand der untergeordneten Bauteile bzw. technischen Dachaufbauten zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses (Außenmaß) muss mindestens 1,0 m betragen.

2.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

Im sonstigen Sondergebiet (SO) wird als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die offene Bauweise ohne die in § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO enthaltene Längenbeschränkung festgesetzt.

Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie muss gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO auf dieser Linie gebaut werden. Im Übrigen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.4 **Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Solarthermische Anlagen und / oder Photovoltaikanlagen sind mit einem Anteil von mindestens 60 Prozent der jeweiligen Dachfläche von Gebäuden zu errichten. Hiervon ausgenommen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2.5 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind als heimische standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen (Beispiele siehe Pflanzliste 1). Der Standort der festgesetzten Bäume kann um bis zu 5,0 m verschoben werden.

Die durch Planeintrag festgesetzten zu pflanzenden Bäume können auf die gemäß Stellplatzsatzung zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Die durch Planeintrag festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächig mit Bodendeckern und heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Die Sträucher sind mit einer Höhe von mindestens 60-100 cm zu pflanzen (Beispiele siehe Pflanzliste 2).

Pflanzliste 1 (beispielhaft): Laubbäume

Acer campeastre (Feld-Ahorn)	*Quercus petraea* (Trauben-Eiche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	*Quercus robur* (Stiel-Eiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	*Sorbus aria* (Mehlbeere)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	*Sorbus aucuparia* (Eberesche)
Fraxinus excelsior (Gemeinde Esche)	*Tilia cordata* (Winter-Linde)

Pflanzliste 2 (beispielhaft): Sträucher

Carpinus betulus (Hainbuche)	*Ligustrum vulgare* (Liguster)
Cornus mas (Kornelkirsche)	*Prunus spinosa* (Schlehdorn)
Cornus sanguinea (Hartriegel)	*Rosa canina* (Hundsrose)
Corylus avellana (Haselnuss)	*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

Die vorgegebenen Grenzabstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (HNRG) sind zu beachten.

2.6 **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die durch Planeintrag festgesetzten zu erhaltenden Bäume können auf die gemäß Stellplatzsatzung zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO; § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 **Dachform und Dachneigung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Im Geltungsbereich sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° und Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

3.2 **Dachbegrünung (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind ab einer zusammenhängenden Fläche von 20 m² extensiv zu begrünen. Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

3.3 **Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Im Bereich der Bauverbotszone längs der Bundesstraße 521 in einem Abstand von 20 m sind Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 1 und 6 FStrG unzulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika) hinausragen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

Als Werbeanlagen an Gebäuden sind insgesamt zulässig:

- 2 Werbetransparente für den Einzelhandel mit einer Gesamtgröße je Werbeanlage von max. 8,0 m²,
- 2 Werbetransparente für ergänzende Nebenleistungen mit einer Gesamtgröße je Werbeanlage von max. 6,0 m²,
- 2 Werbetafeln mit einer Gesamtgröße je Werbeanlage von max. 12,0 m².

Als freistehende Werbeanlagen sind insgesamt zulässig:

- 1 Werbepylon mit einer Höhe von max. 5,0 m und einer Breite von max. 3,0 m,
- 1 Einfahrtstele mit einer Höhe von max. 2,0 m und einer Breite von max. 1,5 m.

3.4 **Stellplatznachweis (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Büdingen vom 21.10.2020 bemisst sich die Anzahl der herzustellenden Kfz-Stellplätze wie folgt:

	Verkaufsregeln	Stellplätze
3.3	Großflächige Handelsbetriebe und Einkaufszentren ab 800 m² Nutzungsfläche	1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsnutzfläche

Bei Stellplätzen, die unmittelbar an das Flurstück Nr. 11/26 angrenzen kann auf zusätzliche raumgliedernde Bepflanzungen zwischen den Stellplatzgruppen verzichtet werden.

Im Übrigen gelten die Regelungen der städtischen Stellplatzsatzung.

3.5 **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebauarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, in vegetativer Form zu gestalten. Die flächige Gestaltung mit losen Material- und Mineralschüttungen, wie Kies und Schotter, ist unzulässig.

3.6 **Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m zulässig. Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen ist die natürliche Geländeoberfläche, die von der Einfriedung überdeckt wird.

3.7 **Anlagen zum Sammeln von Abfall (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Abfallbehälter und Mülltonnen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

4. Hinweise

4.1 **Archäologische Bodenfunde**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4.2 **Artenschutz**

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beach-ten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Die Rodung der Gehölze und die Beseitigung der Vegetationsstrukturen hat in der gesetzlich zulässigen Frist vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.

Der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen hat außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeit von Vögeln und Fledermäusen, im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, zu erfolgen. Sollen Gebäude oder Gebäudeteile vom 01. März bis 30. September abgerissen werden, sind diese vor Beginn der Abbruchmaßnahmen auf vorhandene Vogelbruten und Tagesquartiere von Fledermäusen durch einschlägig qualifizierte artenschutzfachliche Gutachter zu überprüfen. Je nach Ergebnis der Überprüfung ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.3 **Altlasten**

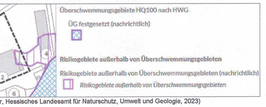
Es sind keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenverlagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4.4 **Entwässerung**

Angesichts der Bodenverhältnisse im Plangebiet soll das unbelastete Niederschlagswasser auf maximal 39,05 l/s gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Elsegrund (Flst. Nr. 11/22) eingeleitet werden. Mehrmengen sind im Plangebiet zurückzuhalten. Der Nachweis zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

4.5 **Risikogebiet außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebiets**

Ein Teilbereich im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb eines Risikogebiets außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebiets (siehe Abbildung). Auf die Bestimmungen des § 78 b Wasserhaushaltsgesetz wird verwiesen.



(Quelle: WRRL-Viewer, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2023)

4.7 **Änderung bestehender Rechtsverhältnisse**

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert in seinem Geltungsbereich vollständig die rechtskräftige 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 „Else“. Durch diesen Bebauungsplan werden innerhalb des Geltungsbereiches die bisherigen Festsetzungen aufgehoben und ersetzt.

Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	20.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	12.05.2023
Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	24.02.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	12.05.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom: 22.05.2023 bis: 23.06.2023
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom: 12.05.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)	15.09.2023
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom: 25.09.2023 bis: 09.10.2023
Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom: 20.09.2023 bis: 09.10.2023
Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen sowie erneuten öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung; Abwägung der Anregungen	15.03.2024
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung (§ 10 Abs. 1 BauGB)	15.03.2024

Büdingen, den 17.07.2024

Dienstsiegel

Benjamin Harris (Bürgermeister)

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Büdingen, den 17.07.2024

Dienstsiegel

Benjamin Harris (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 26.07.2024
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dienstsiegel

Benjamin Harris (Bürgermeister)

JESTAEDT + PARTNER
Büro für Raum- und Umweltplanung
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B

N

Planungsträger:
Stadt Büdingen
Eberhard-Bauner-Allee 16
63654 Büdingen

Bebauungsplan Nr. 15 „Else“
2. Änderung - Satzung

	Gezeichnet	Geprüft
Datum	13.11.2023	13.11.2023
Name	Lpt	Je
Unterschrift		
Format	1123 x 420 mm	
Maßstab	1 : 500	
Projekt-Nr.	M 111-22	
Karte Nr.	1	