

Stadt Büdingen – Stadtteil Orleshausen

Bebauungsplan Orleshausen Nr. 5 "Bücheser Straße"

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie der **Hessischen Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Mai 2023 (GVBl. S. 378).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Die Nutzung des Plangebiets unterscheidet zwischen einem Baugebiet = Parzelle 19 und einer „Fläche für Stellplätze“ = Parzelle 18. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- 1.2 Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 Im Mischgebiet sind bei den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) Betriebe mit sexuellen Angeboten wie z.B. Bordelle, Sex-Shops, Nachtclubs sowie Diskotheken unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.4 Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.5 Im Mischgebiet sind die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 1.6 Im Mischgebiet sind lediglich Wohnungen i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sowie Betriebsangehörige zulässig, soweit ihr Anteil an der Gesamt-Nutzfläche untergeordnet bleibt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
- 1.7 Im Mischgebiet sind lediglich Stellplätze zulässig, die sich zweckbestimmt aus den Nutzungen im Plangebiet ergeben. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 1.8 In der Fläche für Stellplätze sind die nutzungsbedingt notwendigen Stellplätze für Busse einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden technischen Ausstattung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

- 2.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Vorhandene standortgerechte einheimische Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB).

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 Die traufseitige Außenwandhöhe darf – bezogen auf die vorgelagerte Verkehrsfläche 7,50 m nicht überschreiten.

Die maximale Firsthöhe wird bezogen auf 0.K. der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche – gemessen an der Gehwegkante in der Mitte des Gebäudes auf 12,50 m begrenzt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

- 3.2 Mülltonnen-Stellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.
- 3.3 Werbeanlagen ohne Bezug zur gewerblichen Nutzung des Plangebiets sind unzulässig. Werbeanlagen müssen sich in Art und Größe der Bebauung unterordnen.
- 3.4 Als Einfriedung sind lediglich offene Metallgitterzäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zulässig. Stabgitterzäune mit Kunststoff-Einflechtungen sind unzulässig. An den westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen sind Sockelmauern und Aufkantungungen unzulässig.

4 Allgemeine Hinweise

- 4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagwassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt Büdingen in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- 4.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
- 4.3 Niederschlagswasser von Dachflächen ist zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Gründe nicht entgegenstehen. Vor einer geplanten Versickerung ist die Durchlässigkeit des Untergrundes und der Flurabstand des Grundwassers zu klären.

Die Regeln für die Ausführung von Anlagen zur dezentralen Versickerung sind zu beachten, für zentrale Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- 4.4 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gem. Verordnung sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt gefordert.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.
- 4.5 Im Plangebiet ist die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen erwünscht.
- 4.6 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes 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 die Stadt, das Regierungspräsidium oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
- 4.7 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, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Stadt anzuzeigen.
- 4.8 Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich im Beckenraum des Hochwasserrückhaltebeckens Düdelsheim und damit in einem Überschwemmungsgebiet nach § 45 Abs. 1 Satz 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Die damit wirksamen Regelungen – insbesondere die ggf. erforderliche Schaffung von Retentionsraum und die Sicherung eines ungehinderten Wasserrückflusses bei Überschwemmungsereignissen – sind zu beachten. Das Vorgehen bei baulichen Veränderungen und die ggf. erforderliche gutachterliche Klärung z.B. in Bezug auf hydraulische Berechnungen ist mit den Fachbehörden abzustimmen. Bei einer Vergrößerung der bebaubaren Fläche ist zudem das Verbot der Erweiterung baulicher Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zu be-

achten. Über die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung entscheidet nach Prüfung des Einzelfalls die untere Wasserbehörde des Wetteraukreises.

5. Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenchutz – sollten Baumfällungen und Rodungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt werden. Sind Baumfällungen und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten, betroffen sein können.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenchutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.