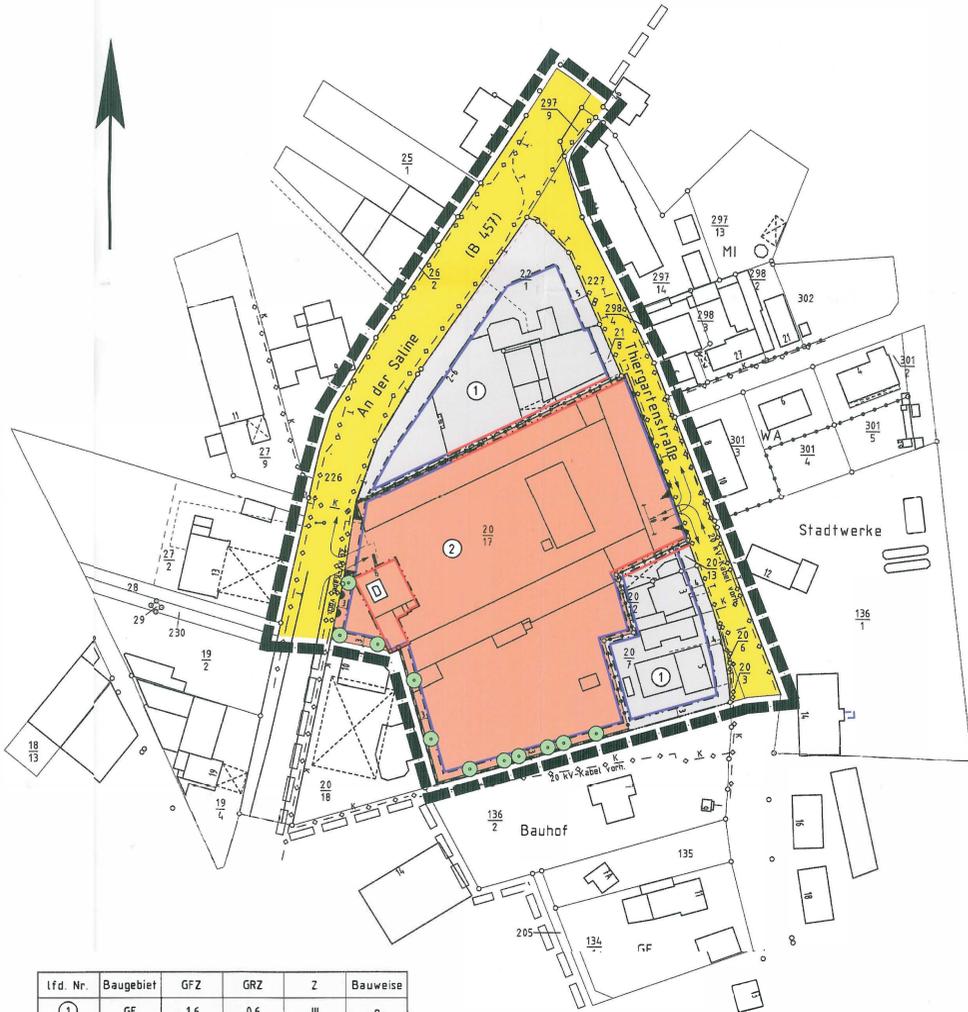


Stadt Büdingen, Kernstadt

Bebauungsplan Nr.4 "Thiergartenstraße Nord"

1. Änderung Salinenhof



BP Nr.4 Thiergartenstraße Nord (1969)

Lfd. Nr.	Baugebiet	GFZ	GRZ	Z	Bauweise
1	GE	1,6	0,6	III	o
2	SDE	1,6	0,6	III	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 26.11.2001 (BGBl. I Nr. 61, S. 3138-3187), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. 25.06.2002, Nr. 14 S. 274) Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534)

1. Zeichenerklärung

- 1.1 **Katastramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl. 13 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 1.2.1.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.2.1.2 SDE Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 (3) BauNVO): Gesamtverkaufsfläche (VK) = 2550m² mit folgenden Sortimenten:
1: Lebensmittelmarkt (incl. Bäcker und Metzger) VK= 850m²
2: Schuhmarkt VK= 450 m²
3: Textilmarkt VK= 600m²
4: Drogeriemarkt VK= 650m²
(weitere ausnahmsweise zulässige Nutzungen siehe textliche Festsetzung 2.1.1)
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 1.2.2.1 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ) Höchstmaß
- 1.2.2.2 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) Höchstmaß
- 1.2.2.3 III Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 1.2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- 1.2.3.1 o offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baulinie siehe 4.
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.3.3.1 überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23 (1) u. (3) BauNVO)
- 1.2.3.3.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23 (5) BauNVO sind Stellplätze i.S. der § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14, BauNVO zulässig, siehe auch textliche Festsetzung 2.3)
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.3 B 457 Bundesstraße 457
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
hier: Ein- und Ausfahrtsbereich
hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)
- 1.2.5.1 Anpflanzen von Bäumen (vgl. auch 2.6.1 der textlichen Festsetzungen)
- 1.2.6 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)
- 1.2.6.1 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
hier: Lärmschutzwand (Höhe 3,2m) mit Toren für Ein- und Ausfahrt sowie Anlieferung
- 1.2.7.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.4 "Thiergartenstraße Nord" - 1. Änderung Salinenhof
- 1.2.7.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.4 "Thiergartenstraße Nord"
- 1.2.7.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.8 Sonstige Darstellungen
- 1.2.8.1 Vermaßung (verbindlich)
- 1.2.8.2 Richtungspfeil für zulässige Fahrbewegungen (verbindlich)
- 1.2.8.3 Gebäude (Bestand)
- 1.2.8.4 Mauer (Erhalt): Höhe 3,2m (verbindlich)
- 1.2.9 Nachrichtliche Übernahme
- 1.2.9.1 Telekommunikationsanlagen isey Hessen GmbH & Co Kg
- 1.2.9.2 20 kV-Kabel CVAG

2. Textliche Festsetzungen

- 2.0 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt Entgegenstehende Festsetzungen und zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes Nr.4 „Thiergartenstraße Nord“ werden durch die 1. Änderung Salinenhof aufgehoben.
- 2.1 Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 11(3) BauNVO:
- 2.1.1 Innerhalb des Sondergebietes großflächige Einzelhandelsbetriebe ist eine Gesamtverkaufsfläche von 2550qm zulässig:
Folgende Sortimente sind zulässig:
1. Lebensmittelmarkt (incl. Metzger und Bäcker) VK= 850m²
2. Schuhmarkt VK= 450m²
3. Textilmarkt VK= 600m²
4. Drogeriemarkt VK= 650m²
5. Sofern die unter 2.-4. aufgeführten Sortimente nicht realisiert werden, sind alternativ nicht innenstadtrelevante Sortimente zulässig, max. Verkaufsfläche 600m² (als Höchstgrenze). Nachfolgend aufgeführte Einzelhandelsbetriebe sind innenstadtrelevant und somit unzulässig (Negativliste):
1. Bücher
2. Kunst/Antiquitäten
3. Baby-/Kinderartikel
4. Lederwaren
5. Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
6. Foto/Optik
7. Einrichtungsbezug (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren/Schmuck
10. Spielwaren/Sportartikel
- 2.1.2 Die unter 2.1.1 angegebene max. Verkaufsfläche gilt nicht nur für ein Gebäude, sondern auch für mehrere Läden in mehreren Gebäuden. Verkaufsflächen sind alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen – einschl. der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Schaufenster.
- 2.1.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebietsflächen, in denen 3 Vollgeschosse zulässig sind, sind als weitere Nutzungen zulässig: Gewerbe- und Büroflächen, Arztpraxen und Apotheken, Restaurant und Café, max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im gesamten SO-Gebiet, die den Nutzungen im Sondergebiet zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Nicht zulässig sind sonstige Verkaufsflächen.
- 2.2 Gemäß § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 2 und 3 BauNVO:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschließlich Lkw-Zufahrt nur bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
Die zulässige Grundfläche darf bis zu 0,1 durch Stellplätze geringfügig überschritten werden, sofern eine wasserdruchlässige Befestigung erfolgt.
- 2.3 Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 23(5) BauNVO und § 6 Abs. 13 HBO:
Stellplätze sind innerhalb der Abstandsflächen zulässig, sofern diese wasserdruchlässig befestigt werden.
- 2.4 Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO:
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzuziehen.
- 2.5 Gemäß § 9(1)20 BauGB gilt für Stellplätze:
2.5.1 Je 5 Stellplätze gilt es einen heimischen Laubbaum (2.Ordnung) zu pflanzen. Sofern Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Das Verkehrsbegleitgrün im Bereich künftiger Stellplätze ist mit raumgliedernden Bepflanzungen zwischen den Stellplätzen zu unterteilen.
2.5.2 Das Verkehrsbegleitgrün im Bereich künftiger Stellplätze ist mit einer Ansaatmischung mit hohen Kräuter- und Wildblumenanteil zu begrünen.
- 2.6 Eingriffminimierende, grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9(1)20 und § 9(1)25a und b BauGB
- 2.6.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Es gilt gemäß den Planzeichen standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen. Artenliste siehe unter Ziffer 2.7
- 2.6.2 Kfz- und Fahrradstellplätze sind in wasserdruchlässiger Weise zu befestigen. Stellplatz- und Stellplatzumfahrungen, Lagerflächen und Anlieferungsbereiche innerhalb des Sondergebietes sind hiervon nicht erfasst.
- 2.7 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:
Blüme 2. Ordnung
Acer campestre - Falchorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus sadua - Traubeneiche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia* - Vogelbeere
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumarten
Sträucher
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Viburnum opulus - Gew. Schneeball
Crataegus monogyna und laevigata - Weißdorn
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rubus fruticosus agg. - Brombeere
Sambucus nigra - Schw. Holunder
Prunus spinosa - Schlehe
Kletterpflanzen
Clematis vitalba - Gem. Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Humulus lupulus - Hopfen
Lonicera caprifolium - Gelblieb
Parthenocissus - Wilder Wein
tricuspidata "Vetche"
- 2.8 Gemäß § 9(1)24 BauGB:
Die gemäß Plankarte zu errichtende Lärmschutzwand mit Toren für Ein- und Ausfahrt sowie Anlieferung ist mit einer Höhe von 3,2m über der Oberkante Fahrbahn Thiergartenstraße fachgerecht zu errichten.

3. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HGO - Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

- 3.1 Dachfarbe, Dachform und Dachneigung gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO:
3.1.1 Im Sondergebiet sind Sattel-, Walm- und Puttdächer sowie versetzte Puttdächer mit einer Dachneigung von 15°-45° zulässig. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind in Verbindung mit einer Dachbegrünung (mind. 50% der Dachfläche) oder der Anbringung von Solar- und Fotovoltaikanlagen zulässig.
- 3.1.2 Die unter 3.1.1 vorgegebenen Dachneigungen gelten nicht für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO.
- 3.1.3 Die Dacheindeckung hat in schwarz, anthrazit oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen
- 3.1.4 Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 3.1.5 Dachgauben sind auf einer Länge von höchstens 2/3 der Trauflänge zu beschränken und müssen einen seitlichen Abstand von den Giebelseiten von mind. 2,5m berücksichtigen. Der First von Gauben und Nebengiebel hat in der Vertikalen gemessen einen Abstand von mind. 0,50m zum Hauptfirst des Daches einzuhalten. Die äußere Gestaltung der Gauben gilt es analog dem Hauptdach auszuführen.
- 3.2 Gestaltung zur Begrünung der Sammelcontainer gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:
3.2.1 Sammelcontainer für den im Bereich der Einzelhandelsbetriebe anfallenden Abfall und Wertstoffrecycling sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste 2.7 zu bepflanzen.
- 4. Hinweis:
Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen zwischen den Flurstücken 22/1 und 20/17 sowie zwischen der Parzelle 20/17 und 20/12 bzw. 20/7 liegen direkt an der Grundstücksgrenze. Die Grundstücksgrenze wird überdeckt durch die Darstellung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

Genehmigt am 29.4.2003
Az.: 112 91.2. Geb. 2001-4
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
Dietrich Weidner

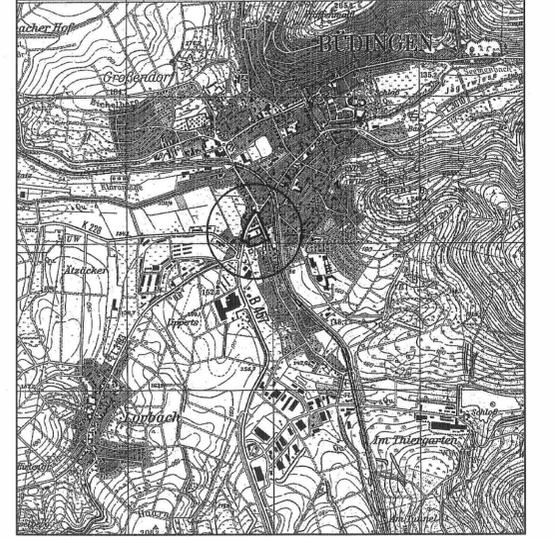
Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2002 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.07.2002 im Kreisanzeiger Wetteraukreis.
- 2. Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB:
Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 7.2002 in der Verwaltung in der Zeit vom 7.2002 bis / 2002 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am / - / vorgestellt.
- 3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB:
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 30.07.2002 bis 20.09.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 20.07.2002 im Kreisanzeiger Wetteraukreis.
- 4. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) und (3) BauGB:
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung erneuert (2. Offenlage) in der Zeit vom 24.09.2002 bis 09.10.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 14.09.2002 im Kreisanzeiger Wetteraukreis.
- 5. Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB und § 9(4) BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 81 HGO:
Der Planentwurf wurde am 22.11.2002 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1 - 5.
Büdingen, den 12.11.2002
Magistrat der Stadt
Jörg Wirt
Bürgermeister

6. Inkrafttreten gemäß § 10(3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde am 24.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Büdingen, den 24.11.2002
Magistrat der Stadt
Erich Spang
Bürgermeister
Bürgermeister

Übersichtskarte 1 : 25.000



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 36423 / 9537-0, Fax 9537-30
Stand: 18/01/2002
Stadt Büdingen, Kernstadt
Bebauungsplan Nr.4 "Thiergartenstraße Nord"
1. Änderung Salinenhof
Satzung
Bearbeitet: H. Wolf
CAD: D. Schneider
Maßstab: 1:1000