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, 9, 12 bis 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl.I, 132).

1.3. §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.7.1981 (BGBl.I, 833).

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

1.5. § 118 der Hessischen Bauordnung (HBO) (GVBl. I, 28).

1.6. §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1.4.1981 (GVBl. I, 66).

2. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

2.1. Als zulässige Nutzung ist Industriegebiet (GI) festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 9 Abs.3 Ziff.1 BauNVO je Betrieb ein Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen für Bereitschaftspersonen oder Betriebsleiter oder Betriebsinhaber zugelassen werden.

2.2. Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird mit 2.000 qm festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr.) BauGB)

3. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB

3.1. Die Grundstücke der Gewerbebetriebe sind mit einer 5 m breiten Gehölzpflanzung, die lediglich durch notwendige Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden darf, zu umpflanzen. Hierfür wird eine Auswahl aus folgender Gehölzliste empfohlen:

a) Bäume
Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

b) Sträucher
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Waldhasel (Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schlehe (Prunus spinosa)
Wildrosen (Rosa canina u.a. Spec.)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Statt der angegebenen Laubbäume können auch hochstämmige Obstbäume gewählt werden.

3.2. Die Gehölze für die westliche und nördliche Ortsrandeingrünung sind aus der obigen Gehölzliste auszuwählen. Die östlichen Ortsränder und die als Pflanzfläche gekennzeichneten Gräben sind als tiefer gelegene Fläche mit folgenden Gehölzen zu bepflanzen:

a) Bäume:
Feldahorn (Acer campestre)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Stieleiche (Quercus robur)
Silberweide (Salix alba)
Bruchweide (Salix fragilis)
Winterlinde (Tilia cordata)

b) Sträucher:
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuß (Corylus avellana)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Korbweide (Salix viminalis)
Mandelweide (Salix triandra)
Purpurweide (Salix purpurea)

3.3. Entsprechend der Darstellung im Plan sind:
- in Verlängerung der alten 8 ÖL Winterlinden (Tilia cordata),
- in der Straße die parallel zur Seeweg verläuft Traubeneichen (Quercus petraea)

zu pflanzen. Die Standorte der Bäume können in Abhängigkeit von Einfahrten und Leitungen entsprechend verändert werden.

3.4. Im privaten Grundstücksbereich ist die Mindest-Bepflanzung für je 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum der o.a. Artenlisten zu pflanzen bzw. zu erhalten. Soweit es sich mit betrieblichen Bedürfnissen vereinbaren läßt, sind darüber hinaus die vorhandenen einheimischen Gehölze zu erhalten.

3.5. Als Schirmpflanzung zwischen Stellplätzen ist je 6 Stellplätze 1 Baum (ausgenommen Pflanzliste zu "Straßenbäumen" (Festsetzung 3.2) mit erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet (Mindestfläche 2 x 2 m) vorzusehen.

4. **BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

4.1. Die Höhe der Gebäude (First bzw. höchster Gebäudeteil) wird auf 12,0 m, bezogen auf O.K. der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, festgesetzt.

4.2. Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind einzugrünen. Soweit es sich mit betriebsbedingten Belangen vereinbaren läßt, sind insbesondere die Flächen unmittelbar im Vorfeld der Gebäude als Grünfläche zu gestalten.

Soweit diese Begrünung in den Bereich der überbaubaren Flächen fällt, steht die Festsetzung einer weiteren baulichen Entwicklung nicht entgegen. Der Grünflächenanteil am Gesamtgrundstück muß jedoch mindestens 10% betragen.

Unversiegelte zusammenhängende Grünflächen können ohne weitere Bepflanzung als Sickerungsfläche bemessen wird auf den Grünanteil angerechnet werden. Die Pflicht der seitlichen Abpflanzung der Grundstücke entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften bleibt hiervon unberührt.

4.3. Beim Bau von Erschließungsstraßen, Parkplätzen usw. ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken (Verwendung von Schotterrasen, breitfugig verlegten Betonverbundsteinpflaster statt Asphalt o.Ä.)

4.4. Flachdach- und fassadenbegrünung sind einzugrünen. Eine Befreiung von dieser Vorschrift ist von dem im Einzelfall zu führenden Nachweis einer Nichtvermietbarkeit mit betrieblichen Belangen abhängig.

Hinweise zur Artenauswahl:

a) Selbstklimmer
Trompetenblume (Campsis radicans)
Spindelstrauch (Euonymus-fortunei-Sorten)
Efeu (Hedera helix)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Jungfernrebe (Parthenocissus quinquefolia "Engelmann")
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")

b) Pflanzen, die Kletterhilfen brauchen
Strahlengriffel (Actinidia arguta)
Akebie (Akebia quinata)
Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
Clematis - Arten
Hopfen (Humulus lupus)
Geißblätter (Lonicera-Arten)
Knöterich (Polygonum aubertii)
Wunderrebe (Vitis-Arten)
Blauregen (Wisteria sinensis)

4.5. Im Bereich von Sichtdreiecken ist Einfriedigungen und Bepflanzung den Richtlinien entsprechend so zu gestalten, daß das Sichtfeld aus Sichthöhe im Pkw nicht behindert wird. Zulässig sind Rasen und niedrige Bodendecker, deren Wuchs auf eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahnschaukel beschränkt ist. Zulässig sind auch Bäume in Hochstammform, auf 2,0 m aufgeastet. Der Bewuchs ist kontinuierlich zu überprüfen und entsprechend zurückzuschneiden. Die Höhe von Einfriedigungen in diesen Bereichen ist ebenfalls auf maximal 70 cm zu beschränken. Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn eine entsprechende Transparenz gegeben ist.

5. **ALLGEMEINE HINWEISE**

5.1. Für das Maß der baulichen Nutzung sind im Plan sowohl Überbaubare Flächen - begrenzt durch Baugrenzen - als auch Grund- und Geschoßflächenzahlen ausgegeben. Das Maximum aus beiden ist jeweils verbindlich.

5.2. Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

5.3. Mit dem Kauf von Baugrundstücken, die größer als 2.500 qm sind, ist die Verpflichtung verbunden, im Bedarfsfall auf der Grundstücksgrenze nachträglich die Fläche für die Errichtung einer Trafostation abzutreten.

Betriebe mit einem hohen elektrischen Energiebedarf haben ebenfalls die Verpflichtung, eigene Trafostationen zu errichten.

5.4. Die Verwendung von Solaranlagen ist im gesamten Bereich des Bebauungsplanes zulässig.

5.5. Bei Erdarbeiten können jederzeit nodendenkmalwerte wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem zuständigen Amt für Denkmalpflege zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

5.6. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u.U. um ausgasungs-, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfälle (siehe gem. § 4 Abs.1 Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind die entdeckten Bodenverunreinigungen (verseuchten Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder Stadtverwaltung Büdingen anzuzeigen.

5.7. Zur Gründung der Bauwerke wird die Erstellung eines Bodengutachtens empfohlen.

5.8. Gemäß §§ 4 und 5 der Verordnung, den Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 7.2.1907 (Reg. Bl. S.19) werden die Gemarkung Büdingen in die zweite Zone und der Büdingen in die dritte Zone mit den entsprechenden Beschränkungen einbezogen. Nach § 2 der Verordnung vom 7.2.1907 dürfen in diesen Zonen Ausgrabungen und unterirdische Arbeiten über 20 m Tiefe (zweite Zone) bzw. 60 m Tiefe (dritte Zone) der Genehmigung gemäß § 121 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz. Es werden ist die Stellungnahme des wasserwirtschaftlichen Fachberatens zu beachten.

5.9. Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Abwasserregelung der Stadt Büdingen vom 1.1.1981 maßgebend.

5.10. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bzw. die bauordnungsrechtlichen Vorschriften gilt § 156 BauGB bzw. § 113 der HBO.

5.11. Eine den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechende Bodenordnung ist vorgesehen.

5.12. Bei allen Maßnahmen im Baugebiet sind die Regelungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in der Fassung vom 29.11.1989 zu beachten. Hingewiesen wird insbesondere auf die § 68, wonach u.a. bauliche Anlagen - dazu zählen z.B. auch Zäune - erst in 5 m Abstand landseits von der Böschungsoberkante von Gräben zulässig sind.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 30.MRZ.1984 aufgestellt.
Büdingen, den 06. Aug. 1991
1. Stadtrat

Die öffentliche Bekanntmachung der Ziele und Zwecke der Planung am 09. JAN. 1988 im Kreisanzeiger für Wetterau und Vogelsberg.
Anhörung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 11. JAN. 1988 bis 09. FEB. 1988
Büdingen, den 06. Aug. 1991
1. Stadtrat

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs.2 BauGB am 24. JUNI 1988
Büdingen, den 06. Aug. 1991
1. Stadtrat

Benachrichtigung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.2 BauGB am 18. JULI 1988 bis 19. AUG. 1988
Büdingen, den 06. Aug. 1991
1. Stadtrat

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 27. Juni 1991
Büdingen, den 06. Aug. 1991
1. Stadtrat

Das Genehmigungsverfahren nach § 11 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.
Verfügung vom _____ AZ _____ Darmstadt den _____
Siehe Vermerk des Regierungspräsidenten

Der dem Regierungspräsidenten in Darmstadt gem. § 11 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BauGB und § 7 Abs. 1 HGO in Verbindung mit § 6 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Büdingen vom 23.11.1964 am 10. Juli 1992 ortsüblich unter Hinweis auf seine Auslegung bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit seit dem 11. Juli 1992 gem. § 12 BauGB in Kraft getreten.
Büdingen, den 14. Juli 1992
1. Stadtrat

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 15.6.1992
AZ: W/34-61 04/01 - Büdingen-22 -
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
Rohmer

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

- GI — Industriegebiet
- II — Zahl der Vollgeschosse
- 0,8 — Grundflächenzahl, GRZ
- 60 — Baumassenzahl, BMZ

- öffentliche Verkehrsfläche
- Feldweg
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Wasserfläche
- öffentlicher Grünstreifen
- Fläche für Versorgungsanlagen, Trafostation

Bauweise, Grenzen

- Baugrenze
- Begrenzungslinie öffentliche Verkehrsfläche
- Grundstücksgrenze vorhanden
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 21

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Gebäude vorhanden zur alg. nachrichtlichen Übernahme
- erhaltenswerter Gehölzbestand /ZT als nachrichtliche Übernahme außerhalb des Geltungsbereichs
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen
- Bereich ohne Zu- und Ausfahrt
- 140 — Höhenlinien und Höhenangaben bezogen auf NN (Nachrichtliche Übernahme)

BÜDINGEN · STADTTEIL BÜDINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "INDUSTRIEGEBIET SÜD"

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Dipl.-Ing. Klaus THOMAS
Planer und Architekt BDA
6000 Frankfurt 1
Tel.: 0069 / 499 30 08

April 1991