

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24.06.2004, bekannt gemacht im BGBl. 2004 I Nr.31, S.1359ff), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466, 479), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, 274).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Im Plangebiet sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den WA-Gebleten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Je Wohngebäude sind in dem Gebletstell mit II zulässigen Vollgeschossen maximal 5 Wohnungen, in dem Gebietsteil mit III zulässigen Vollgeschossen maximal 7 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2 Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

2.1 Mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind, unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze, zu zwei Dritteln mit Gehölzen zu bepflanzen.

2.2 Parkplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Fugenpflaster mit Abstandhalter, Rasengittersteine).

2.3 Zur Minimierung des Eingriffs in den Retentionsbereich des Seemenbachs sind bauliche Anlagen möglichst kompakt auszubilden.

3 Allgemeine Hinweise

3.1 Das Plangebiet liegt insgesamt im Überschwemmungsbereich des Seemenbachs (gem. Feststellung des Überschwemmungsgebietes des Seemenbachs mit Daukenbach, Reichenbach und Pferdsbach/Kälberbach in der Gemarkung Büdingen vom 18.10.2002). Entsprechende Vorkehrungen zur hochwassersicheren Ausbildung der Gebäude (Konstruktive Ausbildung von Bodenplatte und Kelleraußenwänden, Anordnung und Ausbildung der Kellerfenster usw.) sind zu treffen. Der nordwestliche Grundstücksteil liegt außerdem im Hochwasserabflussgebiet des Seemenbachs. Jegliche Durchflusshindernisse sind hier unzulässig.

Folgende Vorgaben sind in diesem Zusammenhang insbesondere zu beachten:

- Erdauffüllungen sind im Hochwasserabflussgebiet und im Überschwemmungsgebiet auszuschließen.
- Überschüssiger Erdaushub ist außerhalb des Überschwemmungsgebiets zu verwenden, um das Einstauvolumen durch Erdauffüllungen nicht zu reduzieren.
- Im Bereich des Hochwasserabflussgebiets sind Strauch- und Heckenpflanzungen sowie verholzende Bodendecker nicht zulässig.
- Im Bereich des Hochwasserabflussgebiets sind Zäune nicht zulässig.

3.2 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

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

3.4 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 - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.

3.5 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannt 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 das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt/M., die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Büdingen oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in der Nachbarschaft, auf dem Grundstück Seemenbachstraße 12, ein Eintrag in das Altlasten-Informationssystem in Hessen gefunden wurde. Weitere Informationen hierzu liegen jedoch nicht vor. Mögliche Auswirkungen auf die Bauvorhaben sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen.

Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 14,50 m über Verkehrsfläche	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, gemessen von OK der vorgelagerten Verkehrsfläche (Seemenbachstraße, Bezugspunkt KD 132,48 m ü.NN)
0	offene Bauweise
(1,0)	Geschossflächenzahl - GFZ
0,4	Grundflächenzahl - GRZ
---	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
-----	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Geschossigkeit / Zahl der Wohnungen)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	nachrichtliche Übernahme wasserrechtlicher Abgrenzungen, mit Bezeichnung

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 19.11.2004.



Büdingen den 07. April 2005

Erich Spamer
Magistrat der Stadt Büdingen
Bürgermeister

Unterrichtung der durch die Planung berührten Behörden und Träger gem. § 4 Abs. 1 BauGB im November / Dezember 2004.



Büdingen den 07. April 2005

Erich Spamer
Magistrat der Stadt Büdingen
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.12.2004 bis einschließlich 17.01.2005.



Büdingen den 07. April 2005

Erich Spamer
Magistrat der Stadt Büdingen
Bürgermeister

Als **Satzung** beschlossen gemäß § 10 Abs.1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 11.03.2005.



Büdingen den 07. April 2005

Erich Spamer
Magistrat der Stadt Büdingen
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk gem. § 10 Abs. 2 BauGB

Genehmigt

am 23.2.2005

Az.: TL 3.1.2 - G.10.02.101

Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag



Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und in Kraft treten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 07. April 2005



Büdingen den 08. April 2005

Magistrat der Stadt Büdingen

Stadt Büdingen

Änderung in einem Teilbereich

Bebauungsplan Nr.22 "Stiegelwiese"

