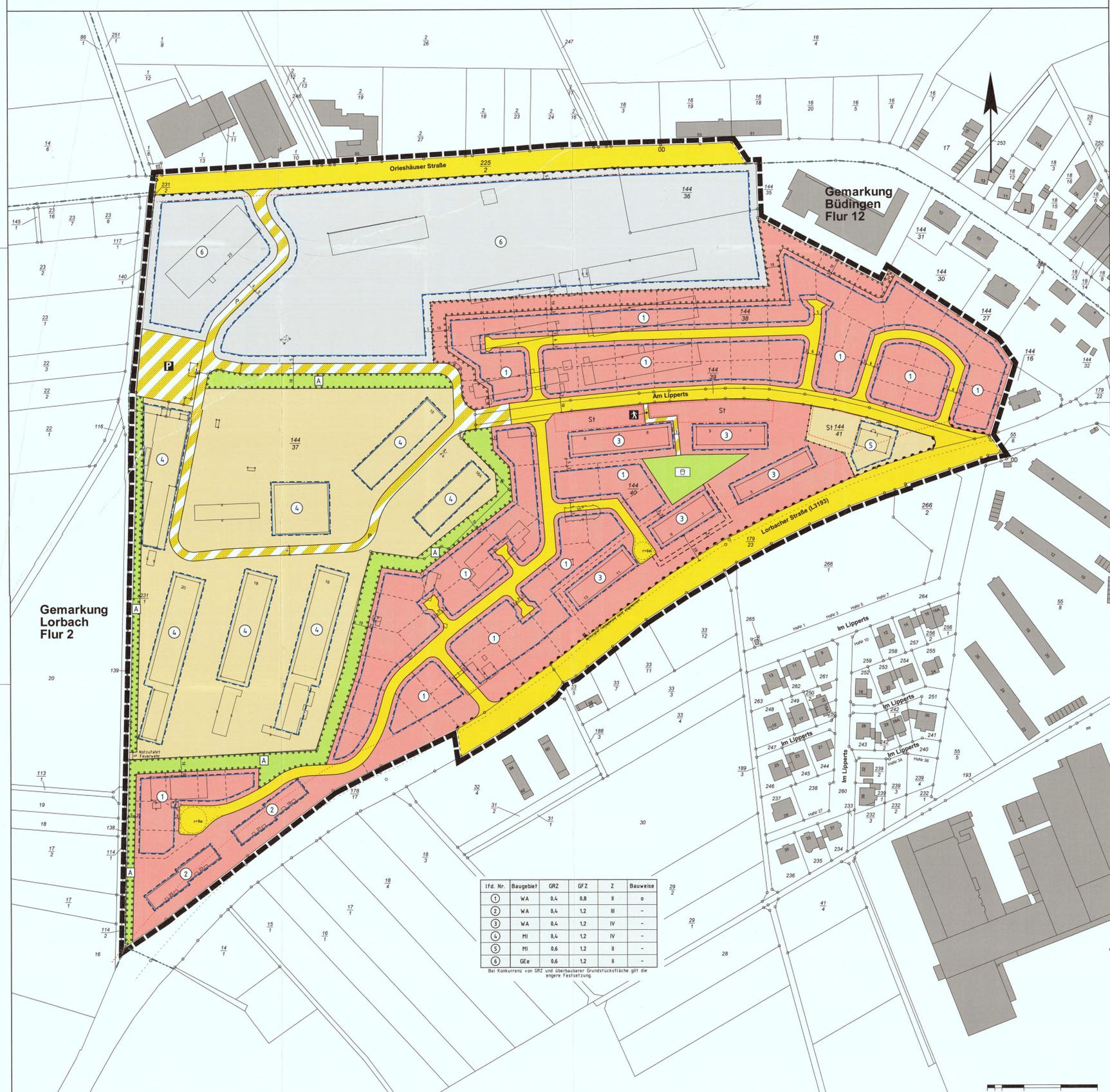


Stadt Büdingen, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 52 "Am Lipperts"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	WA	0,4	0,8	II	-
2	WA	0,4	1,2	III	-
3	WA	0,4	1,2	IV	-
4	MI	0,4	1,2	IV	-
5	MI	0,6	1,2	II	-
6	GE	0,6	1,2	II	-

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

- Rechtsgrundlagen**
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
 Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.09.2015 (BGBl. I S. 1548),
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 80) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1599),
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. I S. 418),
 Hess. Bauplanungs (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).
- 1 Zeichenerklärung**
- 1.1 Katalogische Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
 - 1.1.2 Flurnummer
 - 1.1.3 Flurstücknummer
 - 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen**
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - GE Eingeschränktes Gewerbegebiet
 - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - GRZ Grundflächenzahl
 - Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - Bauweise, Baugarten, Baulinien
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - 1.2.3 Verkehrsflächen
 - Strassenverkehrsfläche
 - Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
 - 1.2.3.1 Private Erschließungsstraße
 - 1.2.3.2 Private Fußweg mit Gelände für die Allgemeinheit
 - 1.2.3.3 Private Parkfläche
 - 1.2.3.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
 - 1.2.3.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 1.2.3.6 Grünflächen
 - Private Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
 - Private Grünfläche, Zweckbestimmung Abstandsgrün
 - 1.2.3.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 1.2.5 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
 - 1.2.5.1.1 Stellplätze
 - 1.2.5.1.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Straßenbahn, Gef-/Fahrricht zu Gunsten der Stadt Büdingen
 - 1.2.5.1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
 - 1.2.5.1.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2.5.1.5 Sonstige Darstellungen
 - 1.2.6 Bauverbotszone (20m ab Fahrbahnrand)
 - 1.2.6.1 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
 - 1.2.6.2 Vermahlung (verbindlich)
 - 1.2.6.3 Ortsdurchfahrtsgrenze (nicht eingemessen)
 - 1.2.6.4 Abbruch Gebäude (geplant)
- 2 Textliche Festsetzungen**
- 2.0 Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt die in seinem Geltungsbereich gelegenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 „Feuerwehr“ des Bebauungsplanes Nr. 38 „Im obersten Lipperts“ vollständig.
- 2.1 Art der baulichen Nutzung**
- 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das Allgemeine Wohngebiet die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- 2.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Die Errichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebe zulässig; wenn die Verkaufsstellen einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Vergnügungsgaststätten sind unzulässig.
- 2.1.3 Mischgebiet (MI)
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Tankstellen und Vergnügungsgaststätten sind unzulässig.
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Vergnügungsgaststätten sind unzulässig.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt im GE, die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ 0,9 überschritten werden.
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO gilt im WA: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Außenbalkonen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauplanungs (HBO) sind, ein- und zwei- bis zu ihren geneigten Treppensdächern und einsch. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht zulässigen Maße einhalten.
- 2.4 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gilt im WA: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Hausälfte als Wohngebäude) zulässig. Je Reihenhaus / Gebäude einer Hausgruppe (ab drei Wohngebäuden) ist eine Wohnung zulässig.
- 2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 2.5.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 2.5.2 An den Gebäuden innerhalb des Teilzweckgebietes WA 3 sind jeweils ein Ganzjahresfassendquartier für (Zwei-) Fledermäuse sowie ein Mauerseglerquartier anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzstruktur aus einmischenden standortgerechten Gehölzen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Artenliste unter 4.1).
- 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsmaßnahmen**
- Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO
- 3.1 Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- 3.1.1 Als Dacheneindeckung sind nicht speigeltende oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhaft begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
- 3.1.2 Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen (vgl. Artenliste unter 4.1). Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamttiefe des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Drainmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schutzstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.
- 3.1.3 Bei Doppelhäusern, Reihenbauten und Hausgruppen sind die einzelnen Häuser mit gleich- oder unterschiedlicher Fassade, Dachneigung und Dacheneindeckung einheitlich auszuführen.
- 3.1.4 Zulässig sind Staffelschosse (zurückgesetzte Geschosse) mit einem dreieckigen Rücksprung von mind. 1,0 m gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse. Die zurückgesetzten Seitenmündern müssen die Straßenseite umfassen.
- 3.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- 3.2.1 Fremdwerbung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unzulässig.
 3.2.2 Innerhalb der Bauverbotszone sind Werbeanlagen jeder Art unzulässig.
 3.2.3 Die maximale Höhe von frei stehenden Werbeanlagen (Mastwerbeanlagen/Pylonen) ist innerhalb der Bauverbotszone auf 10 m über Geländeoberfläche (GO) zu beschränken. Die Oberkante (OK) der Mastwerbeanlage ist der höchste Punkt von Mast bzw. Mastsockel.
 3.2.4 Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 Im WA zulässig sind offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.
 3.2.5 Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
 Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
 3.2.6 Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
 Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m² ein Strauch je 1 m². Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher und Arten einer Bauartengruppe können bis zu 25 % der Einzelpflanzung eingestreut werden. Vgl. Artenliste unter 4.1.
 Die nach Planzeichnung anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden.
- 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- 4.1 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung)**
- Es gelten folgende Mindest-Planzahlquoten:
 Bäume 1. Ordnung: H, 3 x v., m. B. STU 14-16 cm
 Bäume 2. Ordnung: H, 3 x v., m. B. STU 14-16 cm; H, 2 x v., 100-150 Strücker, 2 x v., 100-150
- Bäume 1. Ordnung**
- Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 - Spitzahorn - Acer platanoides
 - Rotbuche - Fagus sylvatica
 - Esche - Fraxinus excelsior
 - Traubeneiche - Quercus petraea
 - Quercus robur
- Bäume 2. Ordnung**
- Hainbuche - Carya alba
 - Wildahorn - Ailanthus glandulosa
 - Wildbirne - Pyrus pyramidalis
 - Eberesche - Sorbus aucuparia
 - Silberweide - Salix caprea
- Sträucher:**
- Hännele - Cornus sanguinea
 - Hasel - Corylus avellana
 - Waldron - Cotoneaster monogynus
 - Rote Heckenrose - Lonicera xylosteum
 - Schwarzerdorn - Prunus spinosa
 - Hundrose - Rosa canina
 - Waldgärtchen - Viburnum lantana
 - Faulbaum - Fraxinus alba
 - Philadelphus coronarius
 - Ribes sanguineum
 - Rosa div. spec.
 - Syringa vulgaris
 - Waldspindel - Weigela florida
 - Waldsterne - Weigela sinensis
- Sedum-Arten:**
- Achillea millefolium
 - Centaurea cyanus
 - Hieracium pilosella
 - Poppendeckel - Thymus serpyllum
 - Sedum album
 - Sedum forficatum
 - Sedum hybridum
 - Sedum reflexum
 - Sedum saxatile
 - Sedum spurium
- 4.2 Stellplätze**
- 4.2.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Büdingen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
 4.2.2 Die Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze, stellen eine Priorisierung zur Anordnung derselben dar. Entsprechend sind Stellplätze zunächst innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zu errichten und können darüber hinaus, unter Berücksichtigung der landesrechtlichen Vorschriften, auch außerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 4.3 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**
- Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärMG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EiV) sei hingewiesen.
 Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassungen.
 Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Planzonenbereichs ist durch die Festsetzungen des EEWärMG und der EiV geregelt. Nach § 14 Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie wie bspw. Solarkollektoren auf Dachflächen sind daher grundsätzlich zulässig.
- 4.4 Verwertung von Niederschlagswasser**
- Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versielet oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 4.5 Denkmalschutz**
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (ALD, Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 4.6 Artenschutz**
- 4.6.1 Vogel
 - Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzurufen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitlich vor Beginn der Maßnahmen durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
 - Von einem Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzurufen. Sofern dieser in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche zeitlich vor Beginn der Maßnahmen durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
 - Werden Ruhe- und Fortpflanzungsgaststätten betroffen, sind diese an geeigneter Stelle durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Sperrgitterkästen (z.B. Schwelger (SP)) auszugleichen. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsnische durch zwei Nisthöhlen zu ersetzen.
 - Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsgaststätten sind an geeigneter Stelle (hohe Gebäude) durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von drei geeigneten Nistkästen (z.B. Schwelger Mauerseglerkasten 10 x 10 x 17 cm) auszugleichen.
 - Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde.
 - Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsgaststätten der Zweifelfledermaus sind an geeigneter Stelle (hohe Gebäude) durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von drei geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (Schwelger Fledermaus-Ganghahnen-Fassendquartier (FWD)) auszugleichen.
 - Werden Ruhe- und Fortpflanzungsgaststätten von weiteren Fledermausarten betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsnische durch drei Fledermausnistkästen zu ersetzen.
- 4.6.2 Fledermäuse
 - Vor Beginn der Abrissarbeiten von Gebäuden und Gebäudeteilen und/oder dem Fällen von Hölzern ist durch Sachverständige eine Kontrolle auf mögliche Fledermausvorkommen durchzuführen. Das Ergebnis ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.
 - Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstundenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Im Falle eines Gebäudesabrisses oder bei Umbauarbeiten am Gebäude sind wasserrechtlich qualifizierte Personen zu beauftragen (Hörschlagbeobachtung).
 - Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde.
 - Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsgaststätten der Zweifelfledermaus sind an geeigneter Stelle (hohe Gebäude) durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von drei geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (Schwelger Fledermaus-Ganghahnen-Fassendquartier (FWD)) auszugleichen.
 - Werden Ruhe- und Fortpflanzungsgaststätten von weiteren Fledermausarten betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsnische durch drei Fledermausnistkästen zu ersetzen.
- 4.6.3 Baumfällungen: Empfohlen wird das Fällen in der Zeit von Dezember bis Januar.
 Abriss von Gebäuden: Empfohlen wird der Abriss in der Zeit von November bis März.
- 4.6.4 Zur Beleuchtung von Außenbereichen, Werbeanlagen, öffentlichen Verkehrsflächen und Plätzen werden Natrium-Niederdrucklampen oder gleichwertige Lichtquellen mit UV-armen Lichtspektrern und geschlossenen Gehäuse oder LED-Lampen empfohlen. Die Anbringung auf freistehenden Gerüsten ist.**
- 4.7 Zulässige Grundfläche: Überschreitungen im Einzelfall**
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall Überschreitungen von den durch § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO vorgegebenen Grenzen zulassen.
 Die Einzelfallentscheidung soll für das WA mit der lfd. Nr. 2 und mit der lfd. Nr. 3 angewandt werden; sie nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ > 0,4 kann um mehr als 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 4.8 Bauverbotszone / Baubeschränkungszone**
- Entlang der Landesstraße (gemäß § 23 Abs. 1 HBO) dürfen in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten errichtet werden.
 In einem Abstand von 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.
- 4.9 Kampfmittel**
- In seiner Stellungnahme vom 20.04.2016 weist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bombenwarngelbiet und in einem Bereich, in dem Kampfmittel zurück gelassen werden befindet. Daher ist vor Beginn der geplanten Abrissarbeiten, Baubarbeiten und Baugrunderhebungen auf den Grundstücksflächen, auf denen bodenrechtliche Maßnahmen stattfinden, eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) erforderlich.
- 4.10 Heilquellenschutzgebiet**
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone II des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nauheim. Die in der Schutzgebietverordnung aufgeführten Ge- und Verbote sind zu beachten und einzuhalten.

Verfahrensvermerk im Verfahren nach § 13a BauGB:
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtvorlagentagung am 29.05.2016
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ertrotlich beklagt am 01.08.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ertrotlich beklagt am 12.03.2016
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.03.2016 bis einschließlich 29.04.2016

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtvorlagentagung am 07.08.2016

Die Bekanntmachungen erfolgten im Kreisanzeiger für Wetterau und Vogelsberg

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtvorlagentagung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensunterlagen eingehalten worden sind.
 Büdingen, den 27. JAN. 2017

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ertrotliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 19. JAN. 2017

Büdingen, den 20. JAN. 2017

Bürgermeister
 Erich Spamer
 Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ertrotliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 19. JAN. 2017

Büdingen, den 20. JAN. 2017

Bürgermeister
 Erich Spamer
 Bürgermeister

Stellplätze
 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Büdingen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2.2 Die Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze, stellen eine Priorisierung zur Anordnung derselben dar. Entsprechend sind Stellplätze zunächst innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zu errichten und können darüber hinaus, unter Berücksichtigung der landesrechtlichen Vorschriften, auch außerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4.3 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung
 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärMG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EiV) sei hingewiesen.
 Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassungen.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser
 Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versielet oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4.5 Denkmalschutz
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (ALD, Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.6 Artenschutz
 4.6.1 Vogel
 - Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzurufen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitlich vor Beginn der Maßnahmen durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
 - Von einem Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzurufen. Sofern dieser in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche zeitlich vor Beginn der Maßnahmen durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
 - Werden Ruhe- und Fortpflanzungsgaststätten betroffen, sind diese an geeigneter Stelle durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Sperrgitterkästen (z.B. Schwelger (SP)) auszugleichen. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsnische durch zwei Nisthöhlen zu ersetzen.
 - Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsgaststätten sind an geeigneter Stelle (hohe Gebäude) durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von drei geeigneten Nistkästen (z.B. Schwelger Mauerseglerkasten 10 x 10 x 17 cm) auszugleichen.
 - Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde.

4.6.2 Fledermäuse
 - Vor Beginn der Abrissarbeiten von Gebäuden und Gebäudeteilen und/oder dem Fällen von Hölzern ist durch Sachverständige eine Kontrolle auf mögliche Fledermausvorkommen durchzuführen. Das Ergebnis ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.
 - Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstundenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Im Falle eines Gebäudesabrisses oder bei Umbauarbeiten am Gebäude sind wasserrechtlich qualifizierte Personen zu beauftragen (Hörschlagbeobachtung).
 - Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde.
 - Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsgaststätten der Zweifelfledermaus sind an geeigneter Stelle (hohe Gebäude) durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von drei geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (Schwelger Fledermaus-Ganghahnen-Fassendquartier (FWD)) auszugleichen.
 - Werden Ruhe- und Fortpflanzungsgaststätten von weiteren Fledermausarten betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsnische durch drei Fledermausnistkästen zu ersetzen.

4.6.3 Baumfällungen: Empfohlen wird das Fällen in der Zeit von Dezember bis Januar.
 Abriss von Gebäuden: Empfohlen wird der Abriss in der Zeit von November bis März.

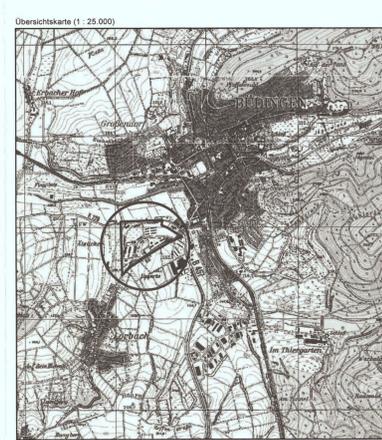
4.6.4 Zur Beleuchtung von Außenbereichen, Werbeanlagen, öffentlichen Verkehrsflächen und Plätzen werden Natrium-Niederdrucklampen oder gleichwertige Lichtquellen mit UV-armen Lichtspektrern und geschlossenen Gehäuse oder LED-Lampen empfohlen. Die Anbringung auf freistehenden Gerüsten ist.

4.7 Zulässige Grundfläche: Überschreitungen im Einzelfall
 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall Überschreitungen von den durch § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO vorgegebenen Grenzen zulassen.
 Die Einzelfallentscheidung soll für das WA mit der lfd. Nr. 2 und mit der lfd. Nr. 3 angewandt werden; sie nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ > 0,4 kann um mehr als 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4.8 Bauverbotszone / Baubeschränkungszone
 Entlang der Landesstraße (gemäß § 23 Abs. 1 HBO) dürfen in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten errichtet werden.
 In einem Abstand von 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

4.9 Kampfmittel
 In seiner Stellungnahme vom 20.04.2016 weist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bombenwarngelbiet und in einem Bereich, in dem Kampfmittel zurück gelassen werden befindet. Daher ist vor Beginn der geplanten Abrissarbeiten, Baubarbeiten und Baugrunderhebungen auf den Grundstücksflächen, auf denen bodenrechtliche Maßnahmen stattfinden, eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) erforderlich.

4.10 Heilquellenschutzgebiet
 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone II des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nauheim. Die in der Schutzgebietverordnung aufgeführten Ge- und Verbote sind zu beachten und einzuhalten.



Planungsbüro Heger Fischer Karand-Alexander-Str. 14 - 30468 Lünen - Tel. 04643 / 9537-0, Fax: 9537-19
 E-Mail: info@hfg.de
Stadt Büdingen, Kernstadt
 Bebauungsplan Nr. 52
 "Am Lipperts"
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
 Datum: 02.02.2016 (0.2016)
 Bearbeiter: Kufschach
 CAD: Farber, Leibel
 Maßstab: 1:1.000

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Dezember 2015 (akt. nur für den räumlichen Geltungsbereich)