

## Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit der Bauzonierungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

- Im gesamten Plangebiet sind die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Im gesamten Plangebiet sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem Abstand von weniger als 3 m von der Grundstücksgrenze unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt äußere Dachhaut / Wand) ist auf maximal 7 m, die Firsthöhe incl. aller Dachaufbauten auf maximal 9,50 m, bezogen auf OK der vorgelagerten privaten Grundstücksfläche, zu begrenzen.
- In der überbaubaren Grundstücksfläche, die zeichnerisch als Lagerfläche festgesetzt ist, sind nur Lagerflächen, offene Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

#### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

- Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der Artenliste anzupflanzen.
- Die Flächen die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zeichnerisch festgesetzt sind, sind als Randeingrünung zu erhalten, zu pflegen und in ihrer Ausprägung nachhaltig zu sichern. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume gem. Artenliste zu ersetzen. Im Westen und Süden sind die bestehenden Gehölze auf der Böschungfläche ebenfalls zu erhalten und durch Neupflanzungen standortgerechter Gehölze (gemäß Artenliste) zu ergänzen, um eine geschlossener Randeingrünung zu erhalten. Festgesetzt wird ein Pflanzabstand von 8-10 m für Laubbäume und 1,5 m für Laubsträucher, die in Gruppen der gleichen Art von mindestens 4 bis 5 Sträuchern zu pflanzen sind.
- Je 6 Stellplätze ist 1 Hochstamm 1. Ordnung (großkrönig) mit erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet (Mindestfläche 2,00 m x 2,00 m) vorzusehen.
- Die Fläche, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zeichnerisch festgesetzt ist, ist als begrünter Erdwall anzulegen.  
Aus Verkehrssicherheitsgründen ist im Bereich der Kreisstraße 228 bei der Anpflanzung von Bäumen ein Mindestabstand von 4,50 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.
- Wege, Stellplätze und Lagerflächen sind versickerungsfähig herzustellen.
- Der zeichnerisch festgesetzte Gewässerrandstreifen ist mit einer naturnahen Grünlandsaat als Kräuterwiese anzulegen und zu pflegen. Der Gewässerrandstreifen soll als max. dreischürige Grünlandfläche oder als Hochstaudenflur entwickelt werden. Für die Ansaaten auf der Fläche soll ausschließlich zertifiziertes Wildsaatgut aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft verwendet werden.

#### 3. Festsetzungen gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Die Höhe neu errichteter Einfriedungen ist auf max. 3 m, gemessen von der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem vorgelagerten natürlichen Gelände, zu begrenzen. Sie sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu errichten, um die Bewegungsfreiheit von Kleinsaugern zu gewährleisten. Zulässig sind transparente Zaune (Draht, Stahlgitter).
- Für Außenwände und Dächer baulicher Anlagen sind gedeckte Farben zu verwenden. Alternativ sind Wand- und Dachbegrünungen zulässig.

#### 4. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntere 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, die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Büdingen oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen. Im gesamten Plangebiet ist aufgrund der früheren militärischen Nutzung mit "sanierungsbedürftigen Kontaminationen" zu rechnen.  
In dem in der Planzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichneten Bereich ist eine potenzielle Ausbreitung der vorhandenen Schadstoffmengen in den natürlich anstehenden Boden und in den oberflächennahen Grundwasserleiter für die Zukunft durch den Austausch des belasteten Bodenmaterials zu verhindern. Das kontaminierte Einsand- und Bodenmaterial sollte dabei für den Schadstoff "Mineralölkohlenwasserstoffe" ausgekoffert und nach Bestimmung der Bodenbelastung fachgerecht entsorgt werden. Die Ergebnisse und Empfehlungen der Umwelttechnischen Untersuchung - Ergänzende Bodenuntersuchungen der BFU GmbH Gelnhausen vom November 2010 sind hierbei zu beachten.

- Bei der Lagerung von Schuttgut muss gewährleistet sein, dass die Auswaschungen der gelagerten Materialien keine Gefahr für Oberflächen- und Grundwasser darstellen.

- In der Bauverbotszone entlang der K 228 dürfen keine Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an der Kreisstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und die nach BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen entsprechend. Die Bauverbotszone ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt. Die maßgebliche Fahrbahnkante ist im Rahmen der Ausführungsplanung in der Örtlichkeit zu ermitteln.

- Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, oder bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die 40 m - Zone ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt. Die maßgebliche Fahrbahnkante ist im Rahmen der Ausführungsplanung in der Örtlichkeit zu ermitteln.

- Innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Kreisstraße 228 sind keine Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sind unzulässig.

- Für eine genehmigungsfähige Einzelfallprüfung ist bei der Anlage des begrünten Walls an der Kreisstraße zu berücksichtigen, dass eine Böschungneigung des Walles von 1:1,5 unter Beachtung der Straßenwasserungsanlagen der Kreisstraße 228 eingehalten werden muss. Auf der zur Kreisstraße 228 zugewandten Seite des Walles haben aus Verkehrssicherheitsgründen Baumpflanzungen zu unterbleiben. Die laufende Pflege und Unterhaltung der Wallanlage darf nicht von der Kreisstraße 228 aus erfolgen.

- Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen (Lärm, Abgase und Erschütterung), die von der Kreisstraße ausgehen, können von der Straßenbauverwaltung nicht anerkannt werden, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Die Stadt Büdingen hat ggf. Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz von Umwelteinflüssen bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

- Die Sichtfelder in der Kreisstraße sind von sich behindernden Nutzungen freizuhalten. Hier dürfen Sträucher und Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m bezogen auf Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Zulässig sind Bäume als Hochstämmе, auf 2,50 m aufgestast.

- Die Installation von Photovoltaikanlagen ist sowohl im Zusammenhang mit Gebäuden als auch auf Freiflächen zulässig. Von den Photovoltaikanlagen darf keine Blendwirkung auf den fließenden Verkehr der Kreisstraße ausgehen.

- Eine Nutzung des im Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebiets gesammelten Regenwassers als Brauchwasser ist erwünscht.

- Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

- Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein 20 kV-Kabel der OVAG. Die Lage der Versorgungsleitung und die erforderlichen Schutz- und Arbeitstreifen sind in der Planzeichnung eingetragen. Bei notwendig werdenden Erdarbeiten in diesem Bereich ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich. Es ist sicher zu stellen, dass der Bereich zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der Versorgungsanlage jederzeit betreten werden kann. Das Kabel ist gegen die Wurzeln der dort vorhandenen und vorgesehenen Bepflanzungen zu schützen.

- Das Plangebiet befindet sich in der Zone II der Oberhessischen Heilquellen in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929). Danach sind Bohrungen und Ausgrabungen bzw. unterirdische Arbeiten über 20 m Tiefe genehmigungspflichtig.

- Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 1.600 l/min. gefordert.  
Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten, die Straßen sind für Rettungsfahrzeuge befahrbar auszubauen.

- Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gewässerrandstreifen im Osten des Änderungsbereichs ist zu beachten. Der Verlauf der Gewässerkannte und damit der 10 m-Abstand zur Baugrenze ist in der Örtlichkeit zu prüfen. Nach § 23 Abs. 4 HWG bedürfen die Errichtung und die Erweiterung einer baulichen Anlage einschließlic Mauern und Wällen sowie ähnlicher Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen und das Erfrühen oder Vertiefen der Erdoberfläche in Gewässerrandstreifen der Genehmigung. Die im Hessischen Wassergesetz genannten Voraussetzungen für eine Genehmigung sind zu beachten, bzw. die nachteiligen Auswirkungen sind durch Auflagen oder Bedingungen auszugleichen.

#### 5. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Den durch die Änderungsplanung im Geltungsbereich 1 vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden Teile der auf der Parzelle 1/0, Flur 13 in der Gemarkung Düdelheim durchgeführten Kompensationsmaßnahme Nr. 16 zugeordnet. Von den aus dieser Fläche dem Ökotoke gutgeschriebenen Punkten werden ca. 26.682 Punkte für das Defizit der Bebauungsplanänderung benötigt. Das entspricht einer Flächengröße von ca. 3.335 qm. In der Begründung zum Bebauungsplan findet sich eine Karte mit der Abgrenzung des beanspruchten Teilbereichs.

#### 6. Artenliste

Bei allen Anpflanzungen sind die Grenzabstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

- 6.1 Bäume** (Heister) zur Ergänzung der westlichen Randeingrünung  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

- 6.2 Große Laubbäume** (Bäume I. Ordnung)  
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Populus tremula (Zitterpappel), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba (Siberweide), Salix fragilis (Knackweide), Tilia cordata (Winterlinde) \*, Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

- 6.3 Kleine Laubbäume / Großsträucher** (Bäume II. Ordnung)  
Acer campestre (Feldahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Wald-Hasel), Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus laevigata (Roldorn), Crataegus monogyna (Weißdorn), Juglans regia (Walnuss), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus mahaleb (Steinweissel), Prunus padus (Traubenkirsche), Rhamnus frangula (Faulbaum), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aria (Mehlbere), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus torminalis (Elsbeere), Hochstamm-Obstbäume

- 6.4 Sträucher**  
Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec, Rosa arvensis (Feldrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

- 6.5 Ranker und Kletterpflanzen** für Fassaden, Garagen etc.  
Selbstklimmer: Campsis radicans (Trompetenblume), Euonymus-fortunei-Sorten (Spindelstrauch), Hedera helix (Efeu), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (Jungfernnrebe), Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)

- Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen: Actinidia arguta (Strahlengrille), Akebia quinata (Akebie), Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Clematis-Arten, Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera-Arten (Geißblätter), Polygonum uberti (Knöterich), Vitis-Arten (Weizen), Wisteria sinensis (Blauerbein)

- 6.6 Extensive Dachbegrünung**  
Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut-, Sedum-Gras-Kraut-, Gras-Kraut-Begrünungen

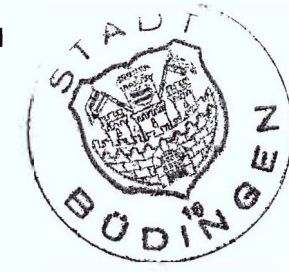
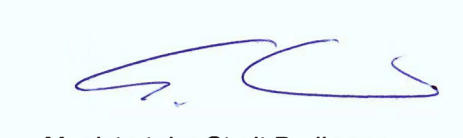


#### KATASTERVERMERK


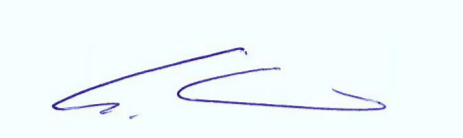
Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Büdingen, Stand August 2009, verwendet. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.

#### Verfahrensvermerke



Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 17. August 2017.

Siegel  Büdingen den 03. 12. 2018  
  
Magistrat der Stadt Büdingen

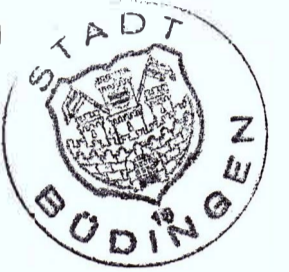
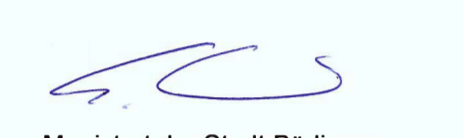
Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 31. Januar 2018 bis einschließlich 02. März 2018.

Siegel  Büdingen den 03. 12. 2018  
  
Magistrat der Stadt Büdingen



Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 28. September 2018.

Siegel  Büdingen den 03. 12. 2018  
  
Magistrat der Stadt Büdingen




















Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Siegel  Büdingen den 03. 12. 2018  
  
Magistrat der Stadt Büdingen

Der Satzungsbeschluss wurde am 03. 12. 2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Siegel  Büdingen den 03. 12. 2018  
  
Magistrat der Stadt Büdingen

#### Zeichenerklärung:

	Gewerbegebiet
	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Gewerbegebiet - Lagerfläche
	Baugrenze
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	überbaubare Grundstücksfläche
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Wasserfläche - bestehender Graben
	unterirdisches 20 kV-Kabel mit Schutz- und Arbeitstreifen
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen + Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25b BauGB
	Gewässerrandstreifen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans
	vorhandenes Gebäude
	vorhandene Parzellengrenze
	Sichtfeld
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

# STADT BÜDINGEN STADTTEIL LORBACH Bebauungsplan Nr. 4 1. Änderung "Im Lorbacher Grund"

Stand März 2018

Büro Dr. THOMAS  
Stadtplaner + Architekt AGH  
Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel  
TEL: 06101/682106  
FAX: 06101/682108  
Mail: info@buerothomas.com  
www.buerothomas.com