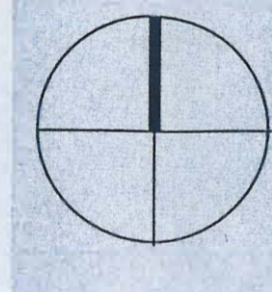
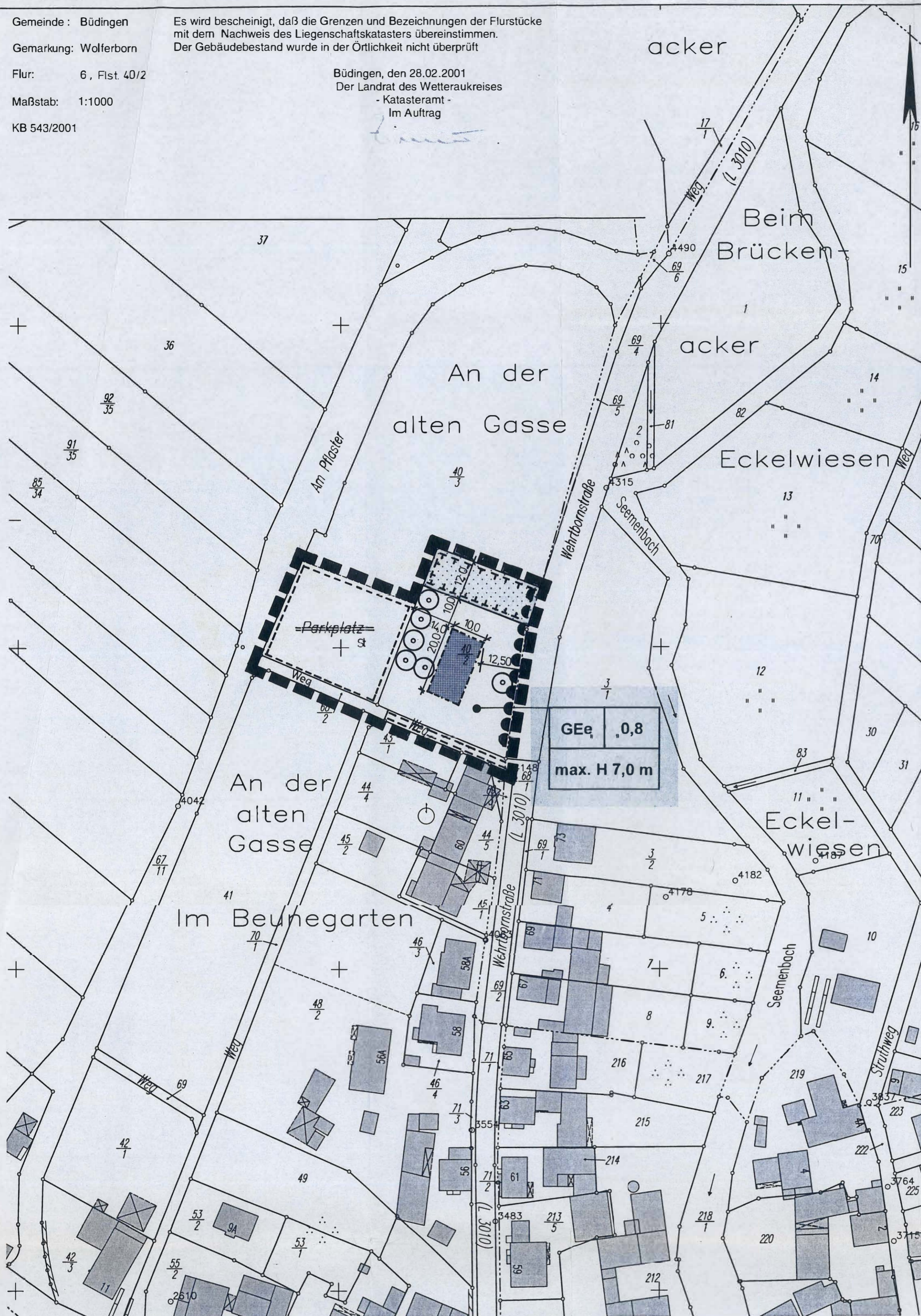


Gemeinde: Büdingen
 Gemarkung: Wolferborn
 Flur: 6, Flst. 40/2
 Maßstab: 1:1000
 KB 543/2001

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Der Gebäudebestand wurde in der Örtlichkeit nicht überprüft

Büdingen, den 28.02.2001
 Der Landrat des Wetteraukreises
 - Katasteramt -
 Im Auftrag



Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GEe Gewerbegebiet / eingeschränkt
 (§ 8 BauNVO)
 0,8 Grundflächenzahl
 max. 7,0 m max. Gebäudehöhe

Baugrenze, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

--- Baugrenze
 ■ überbaubare Grundstücksfläche
 □ nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 — Straßenbegrenzungslinie
 ■ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

○ Anpflanzen von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

— Grundstücksgrenze Bestand

St Flächen für Stellplätze

— Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „AM PFLASTER“
1. ÄNDERUNG IN EINEM TEILBEREICH

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 1 bis 4, 8 bis 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- §§ 1, 8, 12 bis 20, 22 und 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132).
- Planzeichnverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).
- § 87 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. II 361-108).
- §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I, S. 534).

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind gem. § 8 Abs. 1 und 2 Nr. 1 und 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig. Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragungen im Plan festgesetzt und für die Ausführung verbindlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1; 2; 4 und 11 BauGB).
- Garagen und Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1).
- Im Plangebiet sind lediglich Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- Im Plangebiet sind lediglich Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel max. 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts nicht überschreitet. Das ist der Planungsrichtpegel der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).

3.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND DER LANDSCHAFTSPLANUNG
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

- Auf der im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit Obstbäumen oder Laubbäumen gem. Pflanzliste eine Baumweise zu entwickeln. Pro 70 m² Wiesenfläche ist ein Laubbaum aus der Pflanzliste zu setzen.
- Im GEe sind 20 % der nicht überbaubaren Flächen als unbefestigte Flächen anzulegen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit Bäumen zu bepflanzen sind, sind Laubbäume unter Berücksichtigung der Pflanzliste anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind nicht eingemessen. Die Pflanzung gleicher Qualität ist an alternativen Standorten zulässig.
- Je 5 Stellplätze ist 1 Hochstamm 1. Ordnung (großkronig) mit nicht befahrbarem Pflanzbeet (Mindestfläche 2x2m) vorzusehen.

4.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
 gem. § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Einfriedigungen sind erst im Abstand von mindestens 1,30 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen ist auf max. 2,0 m, gemessen von der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem vorgelagerten natürlichen Gelände, zu begrenzen. Als Einfriedigungen sind transparente Zäune (Draht, Stahlgitter) zulässig.
- Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind einzugrünen.
- Beim Bau von Erschließungsflächen, Parkplätzen usw. ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken (Verwendung von Schotterterrassen, Betonverbundsteinpflaster statt Asphalt o. ä.).
- Unter Berücksichtigung der Topographie wird eine max. Gebäudehöhe von 7,00 m bezogen auf das natürliche Gelände talseits festgesetzt. Dachaufbauten mit einem Anteil von maximal 5 % der Grundfläche des Gebäudes sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

5.0 PFLANZLISTE

Die nachfolgende Pflanzliste ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Am Pflaster“ entnommen. Hochstammobstbäume wurden ergänzt. Sie dient als Orientierungshilfe für die Auswahl von anzupflanzenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen:

I. Große Laubbäume:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
- Hochstammobstbäume

II. Kleine Laubbäume:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

III. Sträucher:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriege)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum in Arten (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Salix caprea (Salweide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

III. Ranker für Fassaden, Garagen und Pergolen

- A. Selbstklimmer:**
- Campsis radicans (Trompetenblume)
 - Eunoymus-fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Parthenocissus quinquefolia „Engelmanni“ (Jungferrebe)
 - Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein)
- B. Pflanzen, die Kletterhilfen brauchen:**
- Actinidia-arguta (Strahlengriffel)
 - Akebia quinata (Akebie)
 - Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
 - Clematis-Arten
 - Lonicera-Arten (Geißblätter)
 - Polygonum aubertii (Knöterich)

6.0 ALLGEMEINE HINWEISE

Auf die im Bebauungsplan Nr. 3 „Am Pflaster“ aufgeführten Hinweise wird verwiesen.

- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten umwelt- oder gesundheitsgefährdende Bodenkontaminationen, Altablagerungen und sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Um eine Gefährdung zu vermeiden ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Pollenstellenstelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans am 20.10.2000 gefasst beschlossen.
 Büdingen, den 18.07.2002
 Der Magistrat der Stadt Büdingen
 Bernd Luft
 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.08.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Büdingen, den 18.12.2002
 Der Magistrat der Stadt Büdingen
 Bernd Luft
 Bürgermeister
- Den Bürgern wurde in der Zeit vom 25.02.2002 bis 08.03.2002 Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung sowie Einsichtnahme in den Vorentwurf des Bebauungsplanes gegeben.
 Büdingen, den 18.12.2002
 Der Magistrat der Stadt Büdingen
 Bernd Luft
 Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.01.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Büdingen, den 18.12.2002
 Der Magistrat der Stadt Büdingen
 Bernd Luft
 Bürgermeister
- Der Planentwurf mit Begründung wurde in der Zeit vom 11.03.2002 bis 12.04.2002 öffentlich ausgelegt.
 Büdingen, den 18.12.2002
 Der Magistrat der Stadt Büdingen
 Bernd Luft
 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde am 25.10.2002 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
 Büdingen, den 18.12.2002
 Der Magistrat der Stadt Büdingen
 Bernd Luft
 Bürgermeister
- Gebührenvermerk des Regierungspräsidiums
 am 18.12.2003
 Az.: III 302/03-1000071
 Regierungspräsidium Darmstadt
 im Auftrag
 Ditzel-Udesen
- Der dem Regierungspräsidium Darmstadt gem. § 10 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorgelegte Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 3 HGO in Verbindung mit § 6 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Büdingen vom 23.11.1984 am 18.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung ist somit am 20.12.2003 in Kraft getreten.
 Büdingen, den 18.12.2002
 Der Magistrat der Stadt Büdingen
 Bernd Luft
 Bürgermeister

Stadt Büdingen Stadtteil Wolferborn
 Bebauungsplan Nr. 3 „Am Pflaster“
 Änderung in einem Teilbereich
 Stand: M.: 1:1000
 November 2002
Architekturbüro Möser GbR
 Am Eckelgarten 5 63654 Büdingen – Rinderbügen
 Tel. 06049/530 Fax 06049/1717