

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNVO, die Planzonenverordnung (PlanzVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)
- Die Art des Baugebietes ist gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- Im Gewerbegebiet sind die allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 8 BauNVO, bei folgenden Einschränkungen gem. § 1 (9) BauNVO, zulässig. Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsfächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Lebensmittelmärkte sind grundsätzlich nicht zulässig.
- Im Bereich der festgesetzten „abweichenden Bauweise“ (a) sind Gebäude bis max. 80,00m Länge zulässig.
- Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Ausgleichsfläche A 1
Auf der Fläche A1 sind feuchte/nasse Staudenfluren und Seggenrieder zu entwickeln und zu erhalten.
 - Ausgleichsfläche A 2
Anlage eines großflächigen Feldgehölzes. Stufenartiger Aufbau unter Verwendung von standorttypischen, heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (außer Obstbäumen). In Randbereichen Etablierung eines max. 5m breiten Krautsaums.
 - Ausgleichsfläche A 3
Zum Vollaussgleich wird die verbleibende Biotopwertdifferenz von 15,094 WP über das Öko-Konto der Stadt Büdingen im Bereich Natur-, Lehr- und Erholungswald in der Gemarkung Büdingen, Abt. 32 und 33, verrechnet.
 - Zur Gliederung der Fassaden sind über 50 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern gem. Pflanzliste zu begrünen.
 - Auf privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkröniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem §9 (1a) BauGB
- Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A 1, A 2 und der Restausgleich über das Öko-Konto (A 3) werden den potenziellen Hochbaumaßnahmen zugeordnet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- Gestaltungsfestsetzungen
 - Dachform und Dachneigung
Im GE gibt es keine Einschränkungen. Auf- und Ausbauten aus Glas od. glw. sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung können die festgesetzte Dachneigung über oder unterschreiten. Grasdächer und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.
 - Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden, auf Dachflächen und sowohl auf überbaubaren als auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der Bauverbotszone zur L 3010 sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig. Je Baugrundstück sind max. 3 Werbeflächen an einem Standort konzentriert bzw. 1 Fahne je 3.000 m² Grundstücksfläche zulässig. Es ist nur 1 Pylon pro Grundstück zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 3,00m über der tatsächlichen Gebäudehöhe liegen. Es sind ausschließlich blendfreie Leuchtkörper zu verwenden.
 - Abfall- und Wertstoffbehälter
Die Aufstellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder gegen eine allgemeine Zugänglichkeit abzuschirmen.
 - Einfriedigungen
Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standorttypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zaune muß mind. 15 cm betragen.
- Gebäudehöhen gem. §9 (1) BauGB i.V.m. §16 (3) BauNVO
- Die zulässige Firsthöhe (äußere Dachhaut) der baulichen Anlagen ist von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden zu messen (OKFFB= 288 m üNN). Die zulässige Firsthöhe im Gewerbegebiet beträgt 10,00m.
- Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser
Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit min. 20 l/m² projizierte Dachfläche zu berechnen. Das Zisternenvolumen ist auf max. 10 m³ zu begrenzen.

III Pflanzliste (Artenauswahl)

- Bäume:
 Vogelbeere
 Stieleiche
 Hainbuche
 Bergahorn
 Traubeneiche
 Esche
 - Heimische Hochstammobstbäume
- Sträucher:
 Weißdorn
 Hasel
 Schlehe
 Brombeere
 Hartnigel
 Rote Heckenkirsche
 Schwarzer Holunder
Empfohlene Arten für Schnitthecken:
 Liguster
 Hainbuche
 Feldahorn
 Weißdorn
Empfohlene Kletterpflanzen:
 Efeu
 Waldrebe
 Jelängerjeliaber
 Kletter Knotenrich
 Wilder Wein
 Weinrebe
- Sorbus aucuparia
 Quercus robur
 Carpinus betulus
 Acer pseudoplatanus
 Quercus petraea
 Fraxinus excelsior
- Crataegus monogyna
 Corylus avellana
 Prunus spinosa
 Rubus fruticosus
 Cornus sanguinea
 Lonicera xylosteum
 Sambucus nigra
- Ligustrum vulgare
 Carpinus betulus
 Acer campestre
 Crataegus monogyna
- Hedera helix*
Clematis vitalba
Lonicera caprifolium
Polygonum auberti
Parthenocissus tricuspidata
Vitis vinifera

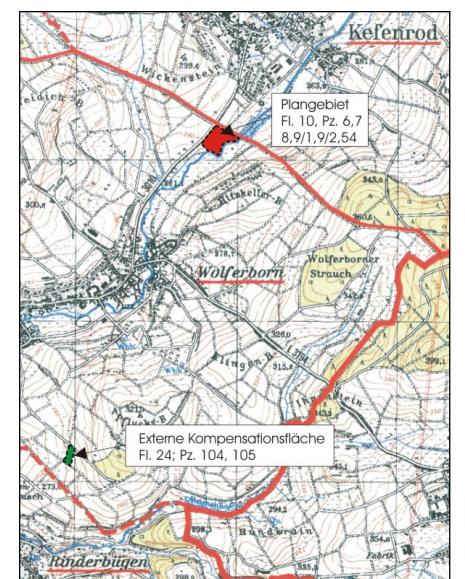
IV. Hinweise

- Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren.
- Entwässerungsleitungen
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), sowie die DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu beachten.
- Loschwasser
Die Zufahrt zu dem vorhandenen Löschwasserbehälter ist jederzeit gem. DIN 14090 sicherzustellen.
- Bodendenkmäler (§20 HDSchG)
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Abfallwirtschaft
Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, die Stadt Büdingen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002, zu beachten bzw. anzuwenden.
- Straßenentwässerungsanlagen
Die vorhandenen Straßenentwässerungsanlagen der L 3010 dürfen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.
- Emissionen durch Straßenverkehr
Hinsichtlich der von der L 3010 ausgehenden Emissionen können keinerlei Forderungen an die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung geltend gemacht werden.
- Die Uferbereiche der Löschleiche sind so auszugestalten, dass eine Fallenwirkung für Kleintiere ausgeschlossen werden kann.



Lage der externen Kompensationsfläche (A 2)

Gemarkung Wolferborn, Flur 24, Pz. 104 u. 105 (insg. ca. 5.500 m²)



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	28	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	44	Vermessungspunkt

Planunterlagen

Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den ALK-Daten vom Januar 2007.

Aufstellungsbeschluss

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.07.2007 gefasst.

Bürgermeister/-in

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.02.2008 bis einschließlich 25.03.2008 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 16.02.2008.

Bürgermeister/-in

Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.11.2008.

Bürgermeister/-in

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom in Kraft.

Bürgermeister/-in

BAULEITPLANUNG DER STADT BÜDINGEN

MAGISTRAT DER STADT BÜDINGEN EBERHARD-BAUNER-ALLEE 16 63654 BÜDINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR: 4 "DIE ALTEN WIESEN" IN DER GEMARKUNG WOLFERBORN

OBJEKT NR. 07/72	Rechtswirksame Fassung	MASS-STAB 1 : 2 000
------------------	------------------------	---------------------

BEARBEITUNGSSTAND: OKTOBER 2007, FEBRUAR 2008, JUNI 2008, NOVEMBER 2008

BEARBEITET: VOLLHARDT | CAD: SM

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung

AM VOGELHELD 51 - 35043 MARGBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vllhardt-plan.de

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanzVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNVO)

1.1.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	GE
------------------------------------	----

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschosflächenzahl	GFZ
-------------------------	-----

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 1,0

2.2. Grundflächenzahl	GRZ
-----------------------	-----

GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GRZ 0,8

2.3. Höhe baulicher Anlagen

Firsthöhe FH z.B. FH 535 m ü. NN

2.4. Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß z.B. III

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Baugrenze	
3.2. Abweichende Bauweise	a

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
4.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	

Bezeichnung der Maßnahmenfläche A1

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächensignatur	
WASSER	
Löschleiche	

6. Sonstige Planzeichen

6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
6.2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
6.3. Überschwemmungsgebiet	
6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	