

Gemeinde Büdingen
Gemarkung Wolferborn
Flur 6 u. 11
Maßstab 1:500

Antragsnr. KB 200107/04
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen
der Flurstücke 40/2, 43/1 - 45/2, 68/1, 68/2, 70/1, 69/3 mit dem Nachweis
des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Gebäudebestand wurde in der Örtlichkeit nicht überprüft.
Büdingen, 08.07.2004



Der Landrat des Wetteraukreises
Katasteramt
Im Auftrag
(Signature)
(Zusatz)

MI	II
0,4	0,7
TH 7,5	o

GEE	0,8
max. 7,0	o

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „AN DER ALTEN GASSE“

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 §§ 1 bis 4, 8 bis 11 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- 1.2 §§ 1, 8, 12 bis 20, 22 und 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132).
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).
- 1.4 § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274).
- 1.5 §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I, S. 534).

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 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.
- 2.2 Im Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht zulässig.
- 2.3 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).
- 2.4 Im Plangebiet sind lediglich Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 2.5 Im Plangebiet sind lediglich Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schallleistungspegel 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

- 3.1 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 Baumwiese zu entwickeln. Pro 70 m² Wiesenfläche ist ein Laubbaum aus der Pflanzliste zu setzen.
- 3.2 Im GEE sind 20 % der nicht überbaubaren Flächen als unbefestigte Flächen anzulegen.
- 3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, sind Laubgehölze unter Berücksichtigung der Pflanzliste anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind nicht eingemessen. Die Pflanzung gleicher Qualität ist an alternativen Standorten zulässig.
- 3.4 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

- 4.1 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.

- 4.2 Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind einzugrünen.
- 4.3 Beim Bau von Erschließungsflächen, Parkplätzen usw. ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken (Verwendung von Schotterterrassen, Betonverbundsteinpflaster statt Asphalt o.ä.).
- 4.4 Unter Berücksichtigung der Topographie wird im eingeschränkten Gewerbegebiet eine max. Gebäudehöhe von 7,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände talwärts festgesetzt. Dachaufbauten mit einem Anteil von maximal 5 % der Grundfläche des Gebäudes sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 4.5 Im Mischgebiet darf die Traufhöhe (Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) bezogen auf das natürliche Gelände talwärts 7,50 m nicht übersteigen. Die talseitige Gebäudehöhe einschließlich der Firsthöhe darf nicht größer sein als die Gebäudelänge.
- 4.6 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

5.0 PFLANZLISTE

Die nachfolgende Pflanzliste ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Am Pfister“ 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

III. Sträucher:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- 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)

II. Kleine Laubbäume:

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

III. Ranker für Fassaden, Garagen und Pergolen:

- A. Selbstklimmer:
 - Campsis radicans (Trompetenblume)
 - Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" (Jungfernrebe)
 - 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 auberti (Knöterich)

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GEE	Gewerbegebiet / eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB)

0,4	Grundflächenzahl
0,7	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. 7,0	max. Gebäuhöhe
o	offene Bauweise
-----	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	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

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grundstücksgrenze Bestand
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplans am 02.04.2004 beschlossen.
Büdingen, den 31. Okt. 2007
Der Magistrat der Stadt Büdingen
(Signature)
Bürgermeister
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.04.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Büdingen, den 31. Okt. 2007
Der Magistrat der Stadt Büdingen
(Signature)
Bürgermeister
3. Der Planentwurf mit Begründung wurde in der Zeit vom 19.04.2006 bis 19.06.2006 öffentlich ausgelegt.
Büdingen, den 31. Okt. 2007
Der Magistrat der Stadt Büdingen
(Signature)
Bürgermeister
4. Der Bebauungsplan wurde am 15.06.2007 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Büdingen, den 31. Okt. 2007
Der Magistrat der Stadt Büdingen
(Signature)
Bürgermeister

Genehmigt

am 26.8.2008

Az.: III-34.2-64062/07

Regierungspräsidium Darmstadt

Im Auftrag

(Signature)

6.0 ALLGEMEINE HINWEISE

- 6.1 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 Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen. 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 14.10.2002 und das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ Stand 04.04.06 vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt zu beachten und anzuwenden.
- 6.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.

Der Bebauungsplan wurde am 06.09.08 veröffentlicht.

Die Satzung ist somit am 06.09.08 in Kraft getreten.

Stadt Büdingen Stadtteil Wolferborn
Bebauungsplan Nr. 6 „An der alten Gasse“

Stand: M.: 1:500
Oktober 2007

Architekturbüro Möser GbR
Am Eckelgarten 5 63654 Büdingen – Rinderbügen
Tel. 06049/530 Fax 06049/1717