

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hessische Bauordnung (HBO) und sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

#### 1

#### Zeichenerklärung

##### 1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 Flurnummer
- 1.1.2 Flurstücksnummer
- 1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

##### 1.2 Planzeichen

##### 1.2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) i.V.m. § 1 (6) BauNVO: die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Demnach sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig.

##### 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 1.2.2.1 Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

##### 1.2.3 Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

- 1.2.3.1 Baugrenze  
- überbaubare Fläche  
- nicht überbaubare Fläche  
(Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)

##### 1.2.4 Sonstige Planzeichen

- 1.2.4.1 Bemaßung (m)
- 1.2.4.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, 2. Änderung (§ 9 (7) BauGB)

#### 2 Textliche Festsetzungen

##### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 2.1.1 Gem. § 9(1) 20 BauGB: PKW- Stellplätze, Gehwege und geeignete, funktionsbedingte Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

#### 3 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 **Verwertung von Niederschlagswasser**  
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt 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 (§ 55 (2) WHG).  
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
- 3.2 **Stellplatzverordnung:**  
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Büdingen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.3 **Denkmalschutz:**  
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.  
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 DSchG wird hingewiesen.
- 3.4 **Artenschutz:**  
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.

#### 4. Vermerke

##### A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:  
ortsübliche Bekanntmachung im „Kreisanzeiger“:  
und www.stadt-buedingen.de: \_\_\_\_\_

2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB:  
ortsübliche Bekanntmachung im „Kreisanzeiger“:  
und www.stadt-buedingen.de:  
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: \_\_\_\_\_

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: \_\_\_\_\_

Büdingen, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt \_\_\_\_\_  
Spamer  
Bürgermeister

##### B. Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr.1 „Gemeinde Wolferborn“, 1. Änderung, im Stadtteil Wolferborn, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Büdingen, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt \_\_\_\_\_  
Spamer  
Bürgermeister

##### C. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr.1 "Gemeinde Wolferborn", 1. Änderung tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung im „Kreisanzeiger“: \_\_\_\_\_

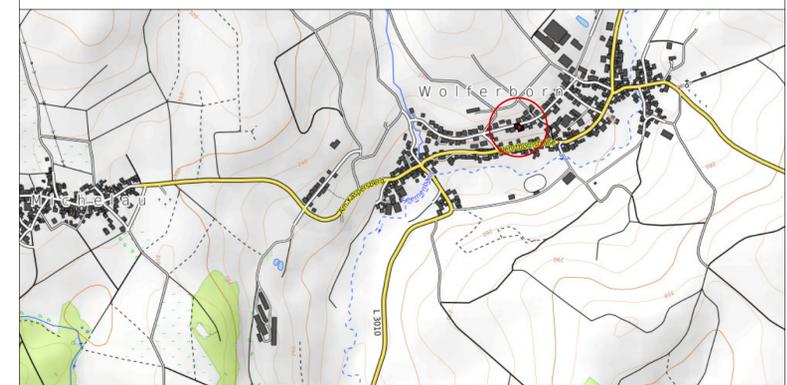
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Büdingen, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt \_\_\_\_\_  
Spamer  
Bürgermeister

## Bebauungsplan Nr. 1

### "Gemeinde Wolferborn", 2. Änderung

(Bebauungsplan der innenentwicklung - § 13a BauGB)



Übersichtskarte 1 : 25.000

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

ENTWURF	Format (in cm)	97 x 60	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung	Datum		Bearbeiter	/digit. Bearbeitung
Entwurfskonzept	08/ 2019		M.Rück	/ P. Adelhelm

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114,  
35440 Linden-Leihgestern  
Tel. 06403/ 9503 - 21  
Fax 06403/ 9503 - 30  
e-mail: matthias.nueck@seifert-plan.com  
www.seifert-plan.com