



#### 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 störende 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 ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt 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: 22.06.2018  
28.09.2019  
27.09.2019
- 2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB:  
ortsübliche Bekanntmachung im „Kreisanzeiger“:  
und www.stadt-buedingen.de: 28.09.2019  
27.09.2019  
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt:  
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: 08.10. bis 08.11.2019  
27.09.2019
- 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 06.03.2020

Büdingen, den 10.03.2020



Spamer  
Bürgermeister

##### B. Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr.1 „Gemeinde Wolferborn“, 2. Änderung, im Stadtteil Wolferborn, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.

Büdingen, den 11.03.2020



Spamer  
Bürgermeister

##### C. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr.1 "Gemeinde Wolferborn", 2. Änderung tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung im „Kreisanzeiger“:  
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig. 14.03.2020

Büdingen, den 16.03.2020



Spamer  
Bürgermeister

## Stadt Büdingen, Stt. Wolferborn

### Bebauungsplan Nr. 1

### "Gemeinde Wolferborn", 2. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

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

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG		Format (in cm)	60 x 60	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/digit. Bearbeitung		
Entwurfskonzept	08/ 2019	M.Rück	/ P. Adelhelm		
Fassung zur Satzung	11/ 2019				

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,  
35440 Linden-Leihgestern  
www.seifert-plan.com

Tel. 06403/ 9503 - 21  
Fax 06403/ 9503 - 30  
e-mail: matthias.rueck@seifert-plan.com