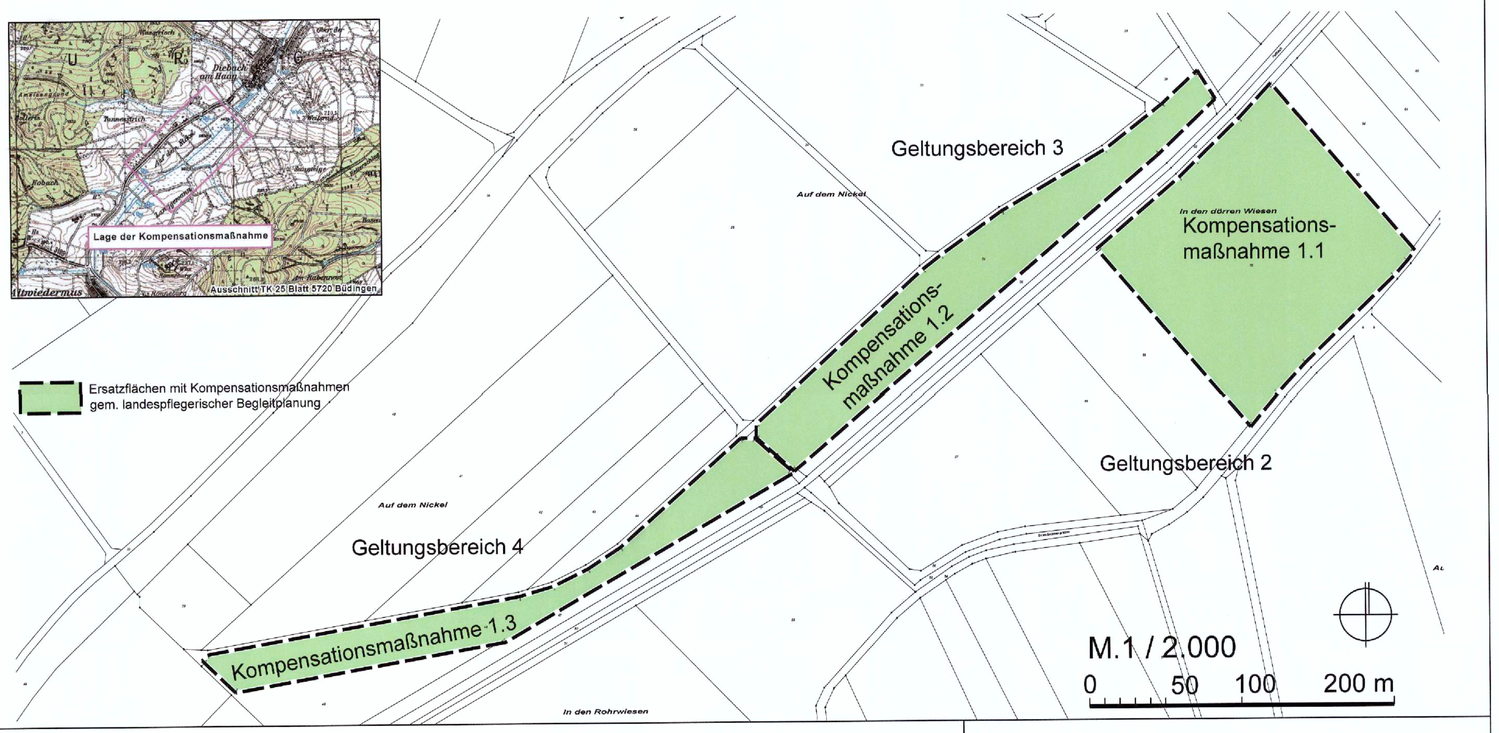


Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in den Gewerbegebieten nach § 8 Abs.3 Nr.2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

1.2 In den Gewerbegebieten sind ausnahmsweise pro Betrieb bis zu 2 Wohnungen gem. § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind) zulässig. Diese Wohnnutzung ist dem zugehörigen Gewerbebetrieb unterzuordnen.

Diese Beschränkung ist betriebsbezogen und unabhängig von Eigentumsverhältnissen eines größeren Areals (Stichwort: Gewerbepark)

1.3 Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind solche Einzelhandelsnutzungen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt bedingen.

1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE*) sind nur solche Nutzungen, Betriebe und Anlagen zulässig, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 55 dB(A) tags (6.00 – 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts je qm Fläche abgestrahlte Schallleistung einhalten (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.5 Im Geltungsbereich der 4. Änderung sind lediglich Anlagen zugelassen, deren Löschwasserbedarf maximal 1.600 l/min beträgt oder deren Mehrbedarf durch andere geeignete Maßnahmen (Löschteiche, Löschwasserbehälter), deren Art und Umfang im Baugenehmigungsverfahren zu klären sind, abgesichert ist. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.6 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auch ohne gesonderte Kennzeichnung Stellplätze zulässig. Die in dem allgemeinen Hinweis 5.11 genannten Einschränkungen, die für die Bauverbotszone gelten, sind hierbei zu beachten.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB

2.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind von Verdichtung, Versiegelung und baulichen Anlagen freizuhalten. Die Bereiche sind als mehrreihige Gehölzbepflanzung aus heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen anzulegen.

2.2 Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Wege, Stellplätze etc. sind versickerungsfähig herzustellen.

2.3 Bei Sammelstellplätzen ist je 5 Stellplätze ein einheimisches, nicht befahrbares Pflanzbeet mit einer Mindestfläche von 2,0 x 2,0 m vorzusehen und mit einem Baum 1. Ordnung als Hochstamm zu bepflanzen. Diese Festsetzung gilt für Firmen- und Besucherstellplätze. Ausgenommen von der Pflanzfestsetzung sind zusammenhängende Lager- und Abstellflächen für Kraftfahrzeuge.

2.4 Entlang der Erschließungsstraßen ist in der öffentlichen Verkehrsfläche abzüglich der Breite der erforderlichen Ein- bzw. Ausfahrten alle 15 m ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Baumscheibe darf nicht befestigt werden und darf eine Mindestgröße von 5 qm nicht unterschreiten. Unter den Bäumen ist ein Gras- und Krautsaum anzulegen.

Die Abstände der Baumpflanzungen können in Abhängigkeit der betrieblichen Anforderungen an die Lage der Zufahrten sowie von vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen geringfügig variiert werden.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

gem. § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Im Plangebiet ist die Höhe der Gebäude einschließlich aller Dachaufbauten auf 18 m zu begrenzen. Die Höhen sind auf die vorgelagerte Verkehrsfläche, gemessen an dieser Grundstücksgrenze in der Grundstücksmitte, zu beziehen. Technische Anlagen sind von diesen Einschränkungen für die Höhe der Gebäude ausgenommen.

3.2 Im Plangebiet sind als Einfriedung Hecken aus Laubgehölzen sowie Maschendraht- und Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,50 m, in standortgerechte Hecken integriert oder berankt, zulässig.

3.3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind ab einer Höhe von 1,0 m gartnerisch zu gestalten. Stützwände sind flächendeckend mit Rankern einzugrünen.

An den Grundstücksgrenzen sind davon abweichende Lösungen möglich.

3.4 Die zeichnerisch festgesetzten Trafostationen dürfen mit einem kleineren als dem sonst zulässigen Grenzabstand (auch kleiner als 3,00 m, jedoch größer als 0,00 m) errichtet werden.

4. Kompensationsmaßnahmen und Zuordnungsfestsetzung

4.1 Im Geltungsbereich 2 ist auf dem Flurstück 60 in der Gemarkung Diebach am Haag Flur 16 die Kompensationsmaßnahme 1.1 gem. landespflegerischer Begleitplanung durchzuführen.

4.2 Im Geltungsbereich 3 ist auf dem Flurstück 31 in der Gemarkung Diebach am Haag Flur 16 die Kompensationsmaßnahme 1.2 gem. landespflegerischer Begleitplanung durchzuführen.

4.3 Im Geltungsbereich 4 ist auf dem Flurstück 45 in der Gemarkung Diebach am Haag Flur 16 die Kompensationsmaßnahme 1.3 gem. landespflegerischer Begleitplanung durchzuführen.

4.4 Die Kompensationsmaßnahmen in den Geltungsbereichen 2, 3, und 4 werden den Eingriffen in Geltungsbereich 1 zugeordnet. Die Geltungsbereiche 3 und 6 wurden zugunsten eines Ausgleichs des verbleibenden Bilanzdefizits von 514.323 Punkten über das Ökopunktekonto der Stadt aufgegeben. Damit werden zusammen mit dem Restdefizit von 883.696 Punkten aus der rechtskräftigen Planung insgesamt 1.398.019 Punkte des Ökopunktekontos der Stadt dem Bebauungsplan zugeordnet.

5. Allgemeine Hinweise

5.1 Für die ordnungsgemäße Ableitung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt Büdingen in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

5.2 Die Gebietsentwässerung erfolgt im Trennsystem.

5.3 Das Niederschlagswasser ist soweit möglich vor Ort auf den unversiegelten Flächen zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen. Das darüber hinaus anfallende Regenwasser sowie das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen eine Versickerung aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich ist, sind der Rückhalteanlage zuzuführen. Das Regenrückhaltebecken und der Regenwasserkanal bieten ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme des Regenwassers. Eine Rückhaltung auf dem Grundstück ist nicht erforderlich.

5.4 Das Plangebiet ist aufgrund der Kapazitäten von Kanalisation und Kläranlage für schmutzwasserintensive Betriebe nicht geeignet.

5.5 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 3.200 l/min. gefordert. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen (Löschteiche, Löschwasserbehälter) sicher zu stellen.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten, die Straßen sind für Rettungsfahrzeuge befahrbar auszubauen.

5.6 Das Plangebiet liegt in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Die erforderlichen Genehmigungen für Bohrungen und Aufgrabungen über 20m Tiefe sind zu beachten.

5.7 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

5.8 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5.9 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.

5.10 Sichtfelder an der Bundesstraße sind von sichtbehindernden Nutzungen freizuhalten. Hier dürfen Sträucher und Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m bezogen auf Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Zulässig sind Bäume als Hochstämme, auf 2,50 m aufgeastet.

5.11 Durch bauliche Maßnahmen bzw. geplante Bepflanzungen dürfen Straßenentwässerungsanlagen für die Bundesstraße nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Dem Straßengelände dürfen keinerlei Abwasser, auch kein gefasstes Regenwasser zugeleitet werden.

Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen, die von der Bundesstraße ausgehen, können von der Straßenbauverwaltung nicht anerkannt werden.

In der Bauverbotszone an der Bundesstraße dürfen keine Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen, errichtet werden. Dies betrifft Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, - also auch die nach BauNVO innerhalb oder nicht überbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Die Bauverbotszone ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt. Die tatsächliche und damit maßgebliche Fahrbahnkante ist im Rahmen der Ausführungsplanung in der Örtlichkeit zu ermitteln.

5.12 Innerhalb der Bauverbotszone entlang der Bundesstraße sind Werbeanlagen nicht zulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone an der Bundesstraße sind Werbeanlagen nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Größe, Art und Beschaffenheit nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen auf den fließenden Verkehr auf der Bundesstraße zu nehmen.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gebäude zulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Die Höhe von Werbeanlagen ist auf die Höhe der jeweiligen Gebäude zu begrenzen.

5.13 Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist erwünscht. Dies gilt auch für nicht gebäudegebundene Anlagen. Blendwirkungen dieser Anlagen auf den fließenden Verkehr der überörtlichen Straße sind auszuschließen.

Katastervermerk

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Büdingen, Stand 2021, verwendet. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 09. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie der **Hessischen Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I, S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 25.10.2022. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 1 BauGB im März / April 2008. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.05.2009 bis 26.06.2009. **Öffentliche Auslegung** der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.05.2009 bis einschließlich 29.06.2009. **Erneute Öffentliche Auslegung** der Planung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 19.07.2010 bis einschließlich 30.07.2010. **Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung vom 29.10.2010. **Genehmigungsvermerk** gem. § 10 Abs. 2 BauGB vom 23.12.2010. **Ortsübliche Bekanntmachung** der Genehmigungserteilung und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 08.01.2011.

1. Änderung

Änderungsbeschluss: Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.10.2013 den Änderungsbeschluss gefasst. **Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit:** Die öffentliche Auslegung der Änderungsplanung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 18.08.2014 bis einschließlich 21.09.2015 statt. **Satzungsbeschluss:** Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.11.2015. **Inkrafttreten:** Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde am 08.12.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

3. Änderung

Änderungsbeschluss: Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 08.09.2020 den 3. Änderungsbeschluss gefasst. **Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit:** Die öffentliche Auslegung der Änderungsplanung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 18.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 statt. **Satzungsbeschluss:** Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 08.10.2021. **Inkrafttreten:** Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde am 22.12.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

4. Änderung

Änderungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.05.2022 den 4. Änderungsbeschluss gefasst.

Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit
Die öffentliche Auslegung der Änderungsplanung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 10.10.2022 bis einschließlich 11.11.2022 statt.

Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.12.2022.

Büdingen, 12.12.2022

Benjamin Harris
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

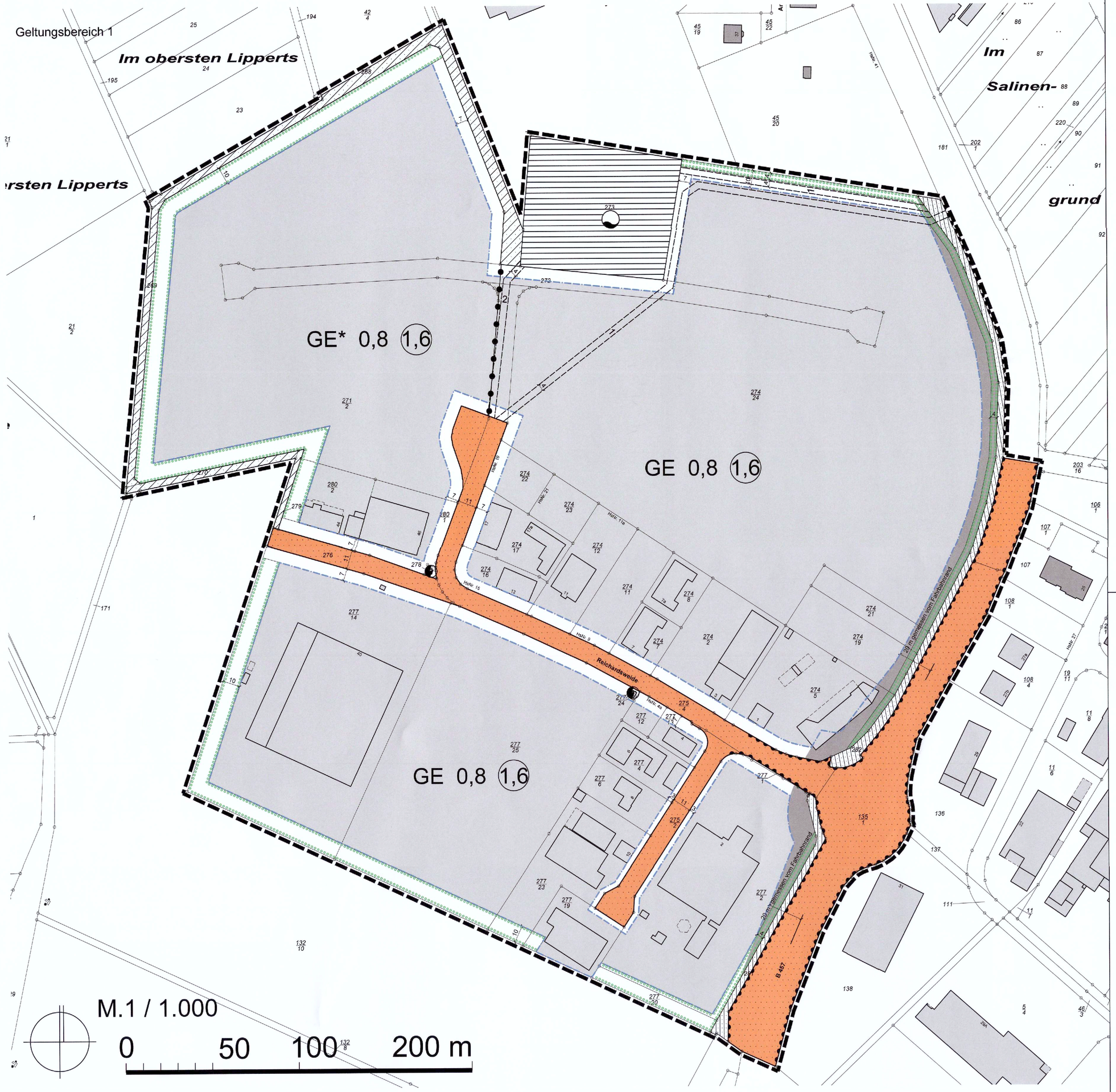
Büdingen, 12.12.2022

Benjamin Harris
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde am 16.12.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Büdingen, 16.12.2022

Benjamin Harris
Bürgermeister



Zeichenerklärung:

- GE – Gewerbegebiete
- GE* – eingeschränktes Gewerbegebiet
- 0,8 – Grundflächenzahl GRZ
- 1,6 – Geschossflächenzahl GFZ
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bauverbotszone
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - Weg / Fuß- und Radweg - teilweise mit integriertem Graben
- Fläche für Regenwasserbehandlung
- Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
- mit Leitungs- I / Leitungs- und Fahrrechten 2 zu Gunsten der Leitungsträger / Stadt zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- vorhandene Parzellengrenzen

BÜDINGEN - STADTTEIL BÜDINGEN
Bebauungsplan 19b
"Reichardsweide West"
4. Änderung

Hinweis

Die 4. Planänderung ersetzt den 2011 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan sowie die 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans "Reichardsweide West"

Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner • Architekt AKH
Rübenstr. 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/582100
FAX: 06101/582108
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com

Stand: November 2022