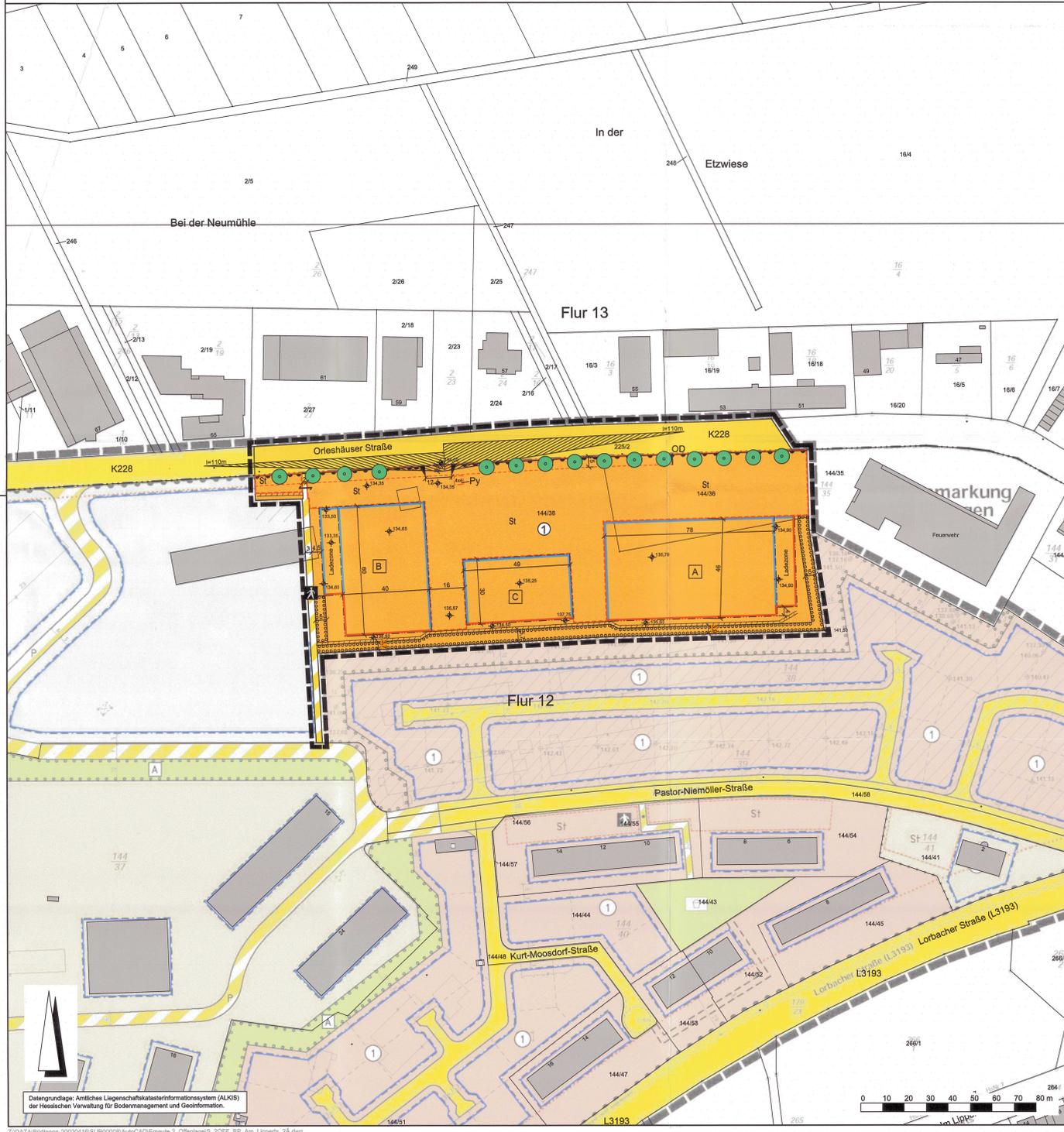


Stadt Büdingen, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 52 "Am Lipperts" - 2. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 294),
 Bauzonierungsverordnung (BauZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 12
- 144/38
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- SOeh Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel; hier: Nahversorgung

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalnull (NN), hier:

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsfächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Fußweg (öffentlich)

Verkehrsflächen

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrt
- Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- Stellplätze (innerhalb der Bauverbotszone sind nur nicht notwendige Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung zulässig und auch diese nur, wenn der Straßenbaulastträger im Baugenehmigungsverfahren zustimmt)
- Werbeplan
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Stützmauer

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Sollhöhe Geländehöhe in m über Normalnull (NN)
- Bemaßung (verbindlich)
- OD-Stein
- Sichtdreieck (Anfahrtsicht) (Die Sichtfelder (Anfahrtsicht) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über Geländeoberkante freizuhalten)

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

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- Stellplätze (innerhalb der Bauverbotszone sind nur nicht notwendige Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung zulässig und auch diese nur, wenn der Straßenbaulastträger im Baugenehmigungsverfahren zustimmt)
- Werbeplan
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Stützmauer

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- Stellplätze (innerhalb der Bauverbotszone sind nur nicht notwendige Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung zulässig und auch diese nur, wenn der Straßenbaulastträger im Baugenehmigungsverfahren zustimmt)
- Werbeplan
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Stützmauer

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Sollhöhe Geländehöhe in m über Normalnull (NN)
- Bemaßung (verbindlich)
- OD-Stein
- Sichtdreieck (Anfahrtsicht) (Die Sichtfelder (Anfahrtsicht) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über Geländeoberkante freizuhalten)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- Stellplätze (innerhalb der Bauverbotszone sind nur nicht notwendige Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung zulässig und auch diese nur, wenn der Straßenbaulastträger im Baugenehmigungsverfahren zustimmt)
- Werbeplan
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Stützmauer

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Sollhöhe Geländehöhe in m über Normalnull (NN)
- Bemaßung (verbindlich)
- OD-Stein
- Sichtdreieck (Anfahrtsicht) (Die Sichtfelder (Anfahrtsicht) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über Geländeoberkante freizuhalten)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- Stellplätze (innerhalb der Bauverbotszone sind nur nicht notwendige Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung zulässig und auch diese nur, wenn der Straßenbaulastträger im Baugenehmigungsverfahren zustimmt)
- Werbeplan
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Stützmauer

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Sollhöhe Geländehöhe in m über Normalnull (NN)
- Bemaßung (verbindlich)
- OD-Stein
- Sichtdreieck (Anfahrtsicht) (Die Sichtfelder (Anfahrtsicht) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über Geländeoberkante freizuhalten)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- Stellplätze (innerhalb der Bauverbotszone sind nur nicht notwendige Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung zulässig und auch diese nur, wenn der Straßenbaulastträger im Baugenehmigungsverfahren zustimmt)
- Werbeplan
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Stützmauer

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Sollhöhe Geländehöhe in m über Normalnull (NN)
- Bemaßung (verbindlich)
- OD-Stein
- Sichtdreieck (Anfahrtsicht) (Die Sichtfelder (Anfahrtsicht) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über Geländeoberkante freizuhalten)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- Stellplätze (innerhalb der Bauverbotszone sind nur nicht notwendige Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung zulässig und auch diese nur, wenn der Straßenbaulastträger im Baugenehmigungsverfahren zustimmt)
- Werbeplan
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Stützmauer

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Sollhöhe Geländehöhe in m über Normalnull (NN)
- Bemaßung (verbindlich)
- OD-Stein
- Sichtdreieck (Anfahrtsicht) (Die Sichtfelder (Anfahrtsicht) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über Geländeoberkante freizuhalten)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- Stellplätze (innerhalb der Bauverbotszone sind nur nicht notwendige Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung zulässig und auch diese nur, wenn der Straßenbaulastträger im Baugenehmigungsverfahren zustimmt)
- Werbeplan
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Stützmauer

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Sollhöhe Geländehöhe in m über Normalnull (NN)
- Bemaßung (verbindlich)
- OD-Stein
- Sichtdreieck (Anfahrtsicht) (Die Sichtfelder (Anfahrtsicht) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über Geländeoberkante freizuhalten)

5 Textliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

- 1.1.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes für die Nahversorgung sind zulässig:
 - A: ein Lebensmittelvollsortimenter mit max. 2000 m² Verkaufsfäche und ein Backshop mit Bestuhlung auf einer Fläche von max. 100 m².
 - B: ein Lebensmittelcounter mit max. 1200 m² Verkaufsfäche
 - C: ein Drogerie-Fachmarkt mit max. 700 m² Verkaufsfäche.
- 1.1.2 Randsortimente dürfen jeweils auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfäche angeboten werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

- 1.2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden.

5.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.3.1 Gehwege, Stellplätze und Höflichen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 1.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 1.4.1 Die Ladezonen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen A und B sind einzuhausen.
- 1.4.2 Auf den Baulinien stehende Gebäudeäußenwände dürfen keine Wandöffnungen aufweisen. Hiervon ausgenommen sind Fenster und Türen unmittelbar angrenzender Büro- und Sozialräume sowie Notausgänge.
- 1.4.3 Die Fahwege der Kundenparkplätze sind mit einer Asphaltoberfläche zu versehen oder mit scharfkantigem, faserfreiem Pflaster zu befestigen.

5.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.5.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzstruktur aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern (Laubstrauhecke) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf die einzuhaltenden Grenzabstände nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz sei hingewiesen.

5.5 Anpflanzen von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.6.1 Je 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbau gemäß Artenliste 3.1 zu pflanzen und zu unterhalten.
- 1.6.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß Plankarte (vgl. Artenliste 3.1). Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 3 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig. Die Anpflanzungen können auf die Anpflanzungen gem. 1.6.1 angerechnet werden.

5.6 Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.7.1 Die Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen B und C sind mit Ausnahme der jeweiligen Ladezone zu mind. 80% dauerhaft zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm betragen.

5.7 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

- 1.8.1 Die Höhenlage der Baugrundstücke ist gemäß eingetragener Soll-Höhenpunkte in der Planzeichnung herzustellen; Abweichungen um bis zu 0,50 m sowie Abhöchungen sind zulässig. Gegenüber den angrenzenden Baugeländen und Verkehrsflächen ist eine Anpassung an die dortige Geländeoberkante durch An- und Abhöchungen sowie Stützmauern auch auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

5.8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 2.1 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)
- 2.1.1 Innerhalb der Bauverbotszone sind Werbeanlagen unzulässig.
- 2.1.2 Werbeanlagen dürfen nur in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden; die maximale Höhe der Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen. Hiervon ausgenommen ist eine gemeinsame Werbeanlage (Pyton) mit einer Höhe von max. 146 m über NN an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle.
- 2.1.3 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.2.1 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über der Geländeoberkante. Einfriedungen mit Mauer- und Mauersockeln sind nur straßenseitig zulässig, ihre Höhe ist auf die in Satz 1 bezeichnete Höhe nicht anzurechnen.

2.3 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

- 2.3.1 PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 2.4.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m². (Vgl. Artenliste unter 3.1) Die Anpflanzungen gem. 1.5 und 1.6 können angerechnet werden.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Artenliste (Auswahl/Empfehlung)

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
 Bäume 1. Ordnung: H., 3 x v., m. B. STU 14-16 cm
 Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. STU 14-16 cm; Hel., 2 x v., 100-150
 Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Bäume 1. Ordnung: Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 Spitzahorn - Acer platanoides
 Rotbuche - Fagus sylvatica
 Esche - Fraxinus excelsior
 Traubeneiche - Quercus petraea
 Stieleiche - Quercus robur

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn - Acer campestre
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Wildapfel - Malus sylvestris
 Wildbirne - Pyrus pyraster
 Eberesche - Sorbus aucuparia
 Salweide - Salix caprea

Sträucher: Hainbuche - Carpinus betulus
 Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
 Hasel - Corylus avellana
 Weißdorn - Crataegus monogyna/laevigata
 Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
 Faulbaum - Frangula alnus

Schwärzdom - Prunus spinosa
 Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
 Hundrose - Rosa canina
 Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum

3.2 Stellplätze

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Büdingen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.3.1 Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

- 3.3.2 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: 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.

3.4 Denkmalschutz

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steinreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

3.5 Artenschutz

- 3.5.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzuhehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, Abweichungen von den o.g. Maßnahmen erfordern eine vorgreifliche Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises.

- 3.5.2 Zur Beleuchtung von Außenbereichen, Werbeanlagen usw. werden Leuchtmittel mit UV-armen Lichtspektrern und geschlossenem Gehäuse oder LED-Lampen empfohlen. Weitere Ausführungen hierzu sind der Begründung zu entnehmen.

3.6 Kampfmittel

- Vor Beginn von Baugrunduntersuchungen, bodeneingreifenden Baumaßnahmen usw. ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) erforderlich.

3.7 Altablagerungen und Altlasten

- 3.7.1 Alle bodenrelevanten Veränderungen auf Grundstücken mit festgestellter „schädlicher Bodenveränderung“ bedürfen gemäß § 11 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz der Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde.
- 3.7.2 Die Flurstücke 144/36, 144/37, 144/38, 144/39, 144/40 und 144/41, Gemarkung Büdingen, Flur 12 dürfen erst nach der Sanierung / Aufhebung des Vermerks „schädliche Bodenveränderung“ durch das Regierungspräsidium Darmstadt einer Nutzung zugeführt werden.

3.8 Bauverbotszone

- Innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße 228 sind

- 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
- 2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 15.12.2019

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.02.2019

- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.02.2019

- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019

- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.05.2019

- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.05.2019 bis einschließlich 28.06.2019

- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.11.2023

- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.11.2023 bis einschließlich 12.01.2024

- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.03.2024

- Die Bekanntmachungen erfolgten im Städtischen Amtsblatt.

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

- Büdingen, den 16.04.2024

 Bürgermeister

- Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 19.04.2024

- Büdingen, den 22.04.2024

 Bürgermeister

- Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

