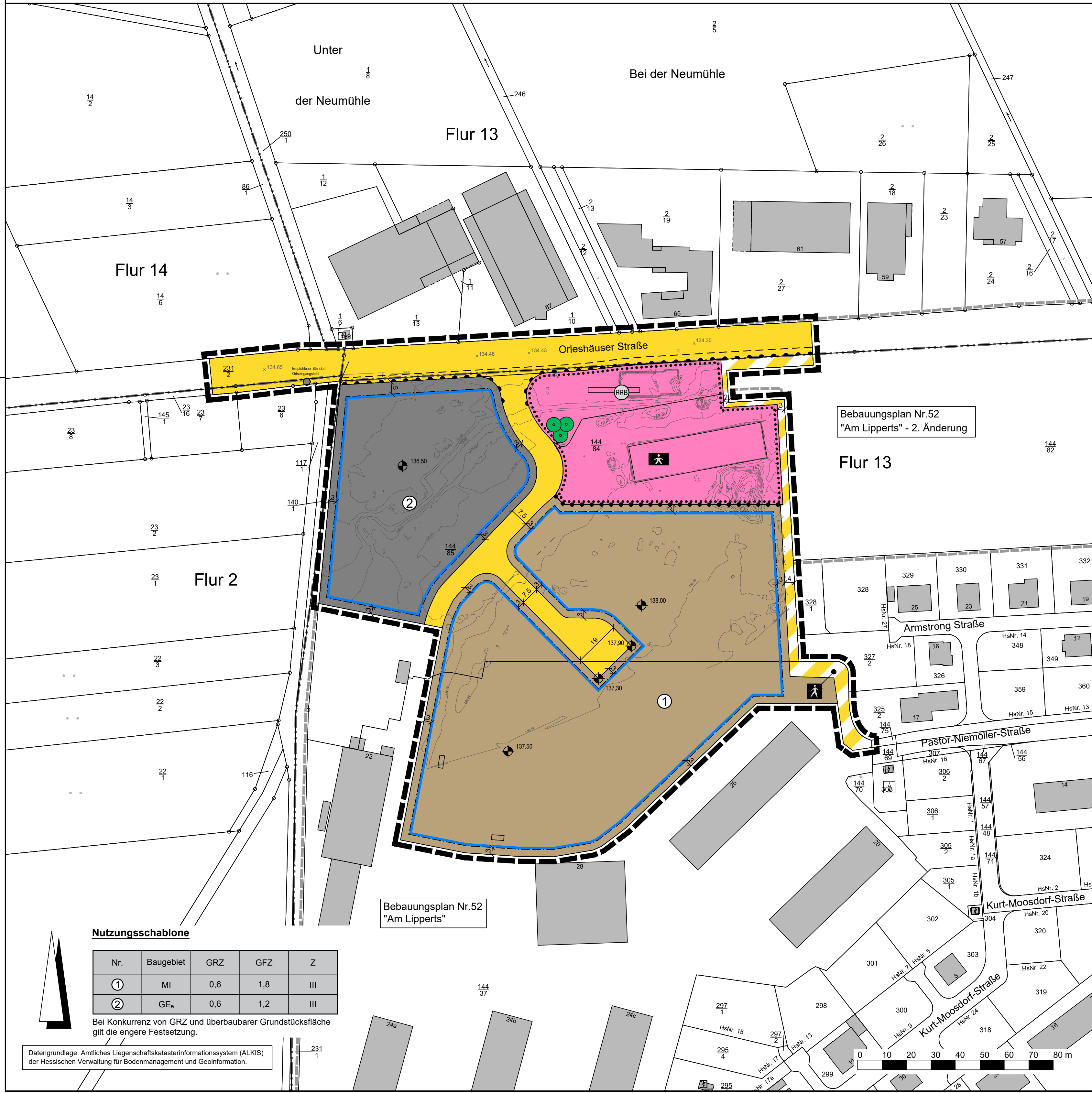


Stadt Büdingen, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 52 "Am Lipperts" - 4. 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. 394),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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),
Planzeicherverordnung 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 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flur 13

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet
GE_u eingeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß über Solihöhe Planstraße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)
Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen (Innenaufteilung unverbindlich)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
Fußweg (öffentlich)
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Regenrückhaltebecken
Anpflanzung von Laubbäumen gem. 1.6.2

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Höhenlage bei Festsetzung; hier: Solihöhe Planstraße, Abweichungen bis zu 0,5m sind zulässig.
Fertige, bauordnungsrechtliche Bestandshöhe in m über Normalhöhennull (NHN), Abweichungen bis zu 0,6m sind zulässig.
Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
Bemaßung (verbindlich)
Fahrbahnrand (planung)
Empfohlener Standort Orseingangstafel
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO)
Allgemein zulässig sind
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (§ 13 BauNVO).
1.1.1.1 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO: Gartenbetriebe sind unzulässig.
1.1.1.2 Gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO: Tankstellen sind unzulässig. Von dem Ausschluss ausgenommen sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge.
1.1.1.3 Gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Vergnügungstätten sind unzulässig.
1.1.1.4 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO: Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind unzulässig.
1.1.2 Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO)
Allgemein zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (§ 13 BauNVO).
Ausnahme: Ausgenommen können zugelassen werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
1.1.2.1 Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
1.1.2.2 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO: Tankstellen sind unzulässig. Von dem Ausschluss ausgenommen sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge.
1.1.2.3 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO: Vergnügungstätten sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind unzulässig.
1.1.2.4 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebe zulässig, und auch dies nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude / die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

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

In dem Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

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

1.4.1 Gehwege und Stellplätze i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

1.5. Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei Gebäuden und sonstigen Überdachungen sind auf mindestens 30 % der Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss auf den Dachflächen des Staffelgeschosses, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu installieren.

1.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Außenbeleuchtung sind nur LED-basierte Lichtquellen mit warmweißen Lichtspektren und einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zulässig. Sie müssen ein geschlossenes Gehäuse haben und dürfen nur nach unten abstrahlen.
Empfehlung: Es wird die Nutzung von Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhren angeregt.

1.7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Je 5 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste 3.1 zu pflanzen und zu unterhalten.
1.7.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß Plankarte: Die in 3.1 genannten Mindest-Pflanzqualitäten sind hier verbindlich. Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig. Die Anpflanzungen können auf die Anpflanzungen gem. 2.4.1 angerechnet werden.
1.7.3 Dachflächen sind zu mind. 70% dauerhaft zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 8 cm betragen. Von der Festsetzung ausgenommen sind Dächer, auf denen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie installiert werden. Ausgenommen sind zudem Dächer von Werk- und Lagerhallen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Es sind nur Gebäude mit Dachneigungen von weniger als 10° zulässig.
2.1.2 Bei Gebäuden mit 2 und 3 Vollgeschossen darf die Oberkante Attika (aufgehenden Mauerwerk) des obersten Vollgeschosses die Oberkante der obersten Vollgeschossdecke (Oberkante Aufbau) maximal um 0,3 m überschreiten.
2.2 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)
2.2.1 Fremdwerbung ist unzulässig.
2.2.2 Die max. Gesamthöhe von freistehenden Werbeanlagen und Fahnenmasten beträgt 8 m über Geländeoberkante.
2.2.3 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

2.3. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über der Geländeoberkante.
2.3.2 Einfriedungen mit Mauern und Mauersockeln sind nur straßenseitig zulässig. Die Sockelhöhe darf 0,7 m nicht überschreiten. Der Sockel ist auf die Einfriedungshöhe nach 2.3.1 anzurechnen.
2.3.3 Die Gestaltungsvorschriften 2.3.1 und 2.3.2 gelten nicht für Stützmauern, unabhängig davon, ob diese auch der Einfriedung dienen.

2.4. Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 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. 1.6 können angerechnet werden.
2.4.2 Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig, soweit sie einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. Von dem Ausschluss nicht erfasst sind echte Steingärten, die unmittelbar mit dem Boden verbunden sind und natürliche Felslebensräume nachbilden.

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

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; Hei., 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 pyrastra
Eberesche - Sorbus aucuparia
Salweide - Salix caprea
Sträucher:
Hainbuche - Carpinus betulus
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Hasel - Corylus avellana
Weißdorn - Crataegus monogyna
laevigata
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Faulbaum - Frangula alnus

3.2 Stellplätze: Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzzsatzung 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 anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
3.3.2 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe 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 bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Alt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalpflegebehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.5. Artenschutz

3.5.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. 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 Verhinderung von Vogelschlag sollten keine großflächigen Glasfronten angelegt werden. Für alle spiegelnden Gebäudeteile ist zudem die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

3.6. Altablagerungen und Altlasten

3.6.1 Alle bodenrelevanten Veränderungen auf Grundstücken mit festgestellter „schädlicher Bodenveränderung“ bedürfen gemäß § 11 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz der Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde.

Verfahrensvermerke:

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

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

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

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

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

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

Die Bekanntmachungen erfolgten im Kreis - Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk:

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, den

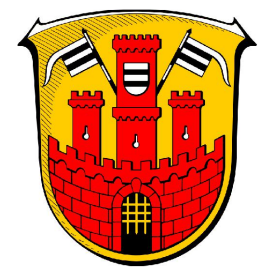
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Büdingen, den

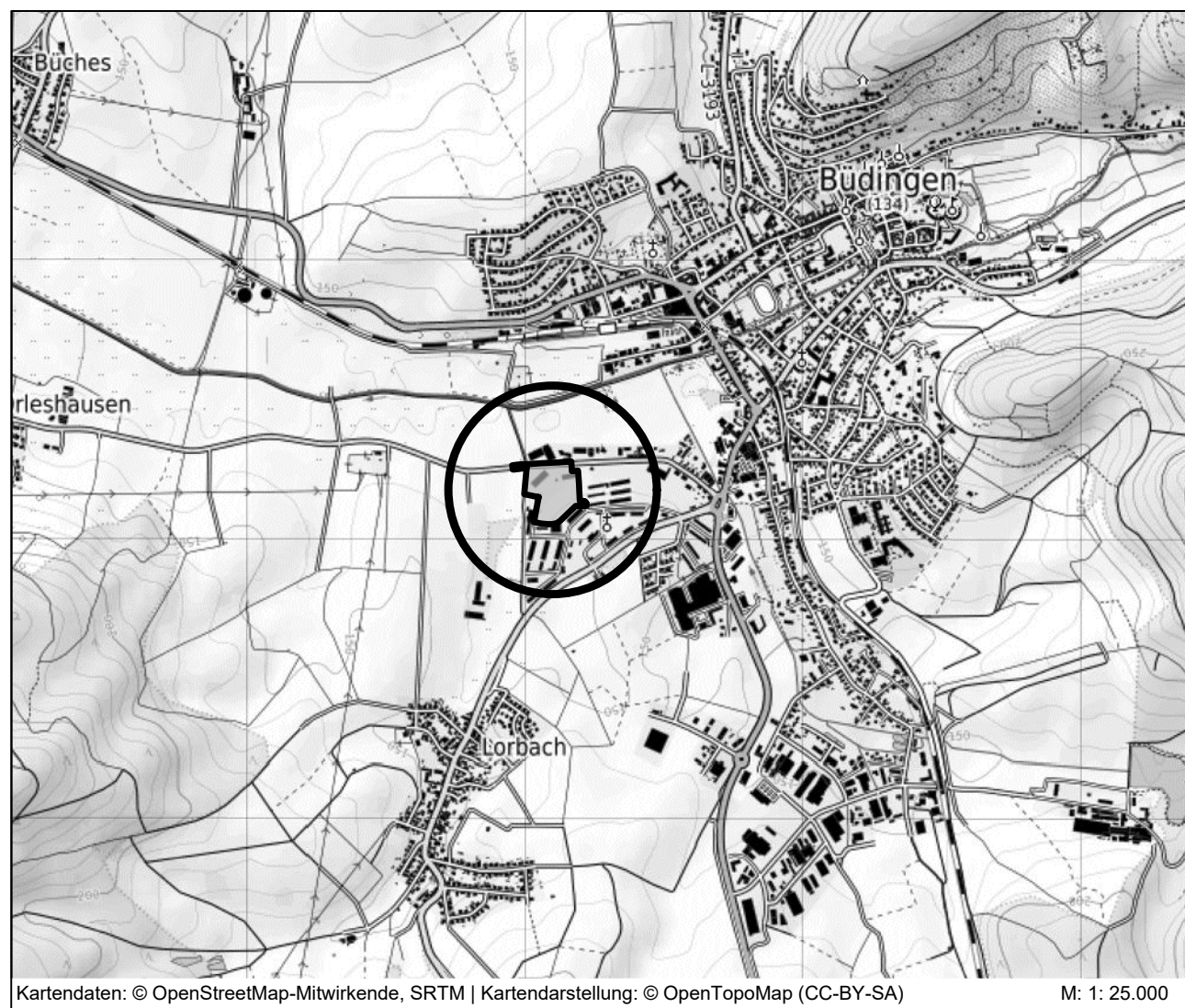
Bürgermeister



Stadt Büdingen, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 52

"Am Lipperts" - 4. Änderung



PLANUNGSBURO FISCHER

Im Nordpark 1 - 35435 Wellenberg | T. +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Entwurf

Stand: 20.08.2025

Projektleitung: Fischer
CAD: Voith, M.Damm
Maßstab: 1:1.000
Projektnummer: 24-2858