

## 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 zu gehörigen Gewerbebetrieb unterzuordnen.
- 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 Schalleistungspegel von 55 dB(A) tags (6:00 – 22:00 Uhr) und 40 dB(A) nachts je qm Fläche abgestrahlte Schalleistung einhalten (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.5 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auch ohne gesonderte Kennzeichnung Stellplätze zulässig.

## 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 erhöhtes, nicht befahrbares Pflanzbeet mit einer Mindestfläche von 2,0 x 2,0 m vorzusehen und mit einem Baum 1. Ordnung als Hochstamm zu bepflanzen.
- 2.4 Entlang der Erschließungsstraßen ist in der öffentlichen Verkehrsfläche abzüglich der Breite der erforderlichen Ein- bzw. Ausfahrten alle 15 m ein Spitzahorn (*Acer platanoides*) 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. § 81 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, in standortgerechte Hecken integriert bzw. berankt, zulässig.
- 3.3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind ab einer Höhe von 1,0 m gärtnerisch zu gestalten. Massive Böschungen und Stützwände sind flächendeckend mit Rankern einzugrünen.
- 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 Im Geltungsbereich 5 sind auf den Flurstücken 26, 27, 73/3 und 35 in der Gemarkung Büdingen Flur 14 die Kompensationsmaßnahmen 2.1, 2.2 und 2.3 gem. landespflegerischer Begleitplanung durchzuführen.
- 4.5 Im Geltungsbereich 6 sind auf den Flurstücken 22, 23, 24 und 71 in der Gemarkung Büdingen Flur 20 die Kompensationsmaßnahmen 3.1, 3.2 und 3.3 gem. landespflegerischer Begleitplanung durchzuführen.
- 4.6 Die Kompensationsmaßnahmen in den Geltungsbereichen 2, 3, 4, 5 und 6 werden den Eingriffen in Geltungsbereich 1 zugeordnet.

### **5. Allgemeine Hinweise**

- 5.1 Für die ordnungsgemäße Abführung 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 zurückzuhalten, zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen. Die darüber hinaus anfallenden Niederschläge sind der Rückhalteanlage zuzuführen.

- 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. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich das Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt Dezernat 41.5 Bodenschutz West), die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Büdingen oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
- 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 Die 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 Abwässer, 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 der nicht überbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Die Bauverbots-

zone 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.