



**VERFAHRENSVERMERKE**

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

(Ort) ..... (Datum) .....  
 (Siegel) ..... (Unterschrift) .....  
 Katasteramt

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen am 15.06.1992 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB im Kreisanzeiger vom 16.01.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

**BÜRGERBETEILIGUNG**

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen des Auslegungsverfahrens gem. § 3 (2) BauGB i. V. mit § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG am 19.01.1995 durchgeführt.

Art und Weise der Beteiligung ist im Kreisanzeiger vom 16.01.1995 bekanntgemacht worden.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB i. V. mit § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG am 24.06.1994 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB i. V. mit § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG ortsüblich im Kreisanzeiger vom 16.01.1995.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gem. § 3 (2) BauGB i. V. mit § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG vom 24.01.1995 bis einschl. 17.02.1995.

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 23.06.1995 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Büdingen, den 23. Juni 1995 (Datum) .....  
 (Siegel) ..... (Unterschrift) .....  
 Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG und gem. § 12 BauGB erfolgte im Kreisanzeiger vom 14.10.1995.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Büdingen, den ..... (Datum) .....  
 (Siegel) ..... (Unterschrift) .....  
 Bürgermeister

**PLANZEICHEN**

Art der baulichen Nutzung  
**WA** Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung  
 z.B. (0,8) Geschosflächenzahl

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

0 offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: befahrbarer Wohnweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg

Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlage

Elektrizität

Hauptversorgungsleitungen

unterirdisch

oberirdisch

**Grünflächen**

private Grünfläche: Schutzpflanzung

private Grünfläche:

Extensivwiese

Staudenflur

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

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

Extensivwiese

Hochstaudenflur mit Erlen- und Weidenolitäten

Bach, von Betonhalbschalen befreit

Feldweg, als Laufkäferbiotop entwickelt

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: Anfahrtsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**TEXTFESTSETZUNGEN**

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

**A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" gem. (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen werden nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für die Baugebiete die maximalen Höhen der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

- Traufhöhe (TH) bei II Geschossen = 6,5 m.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens.

**3. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN**

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen:

**BÄUME**

Eberesche Sorbus aucuparia  
 Feldahorn Acer campestre  
 Hainbuche Carpinus betulus  
 Stieleiche Quercus robur  
 Traubeneiche Quercus petraea  
 Vogelkirsche Prunus avium  
 Winterlinde Tilia cordata  
 hochstämmige Obstbäume

**STRÄUCHER**

Hartfarn Corylus sanguinea  
 Haselnuß Corylus avellana  
 Hundrose Rosa canina  
 Schneeball Viburnum opulus  
 Schwarzdorn Prunus spinosa  
 Weißdorn Crataegus monogyna und C. laevigata

**KLETTERGEHÖLZE**

Efeu Hederia helix  
 Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia

**4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

4.1 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterterrassen).

4.2 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird folgendes festgesetzt:

- Allgemein  
 Verbot von Dünger- und Biozideinsatz; Abfuhr des gesamten Mäh- und Aetschnittgutes.
- Speziell  
 - Mahd der Exensivwiese 1 x jährlich Anfang Juli;  
 - Mahd der Staudenflur 1 x alle 2 Jahre im September;  
 - Ergänzung des Uferbewuchses durch Erlen (Alnus glutinosa) und Bruchweiden (Salix fragilis), jeweils als Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, im Pflanzverband 2 x 2 m. Lenkung der Sukzession des Ufergehölzes durch abschnittsweise auf den Stock setzen etwa alle 8 - 10 Jahre.  
 - Feldwege als Laufkäferbiotop: Mahd 2 x jährlich Anfang Juni und Ende September, Befahren mind. 5 x jährlich zwecks Kahlstellenschaftung.

4.3 Alle Kompensationsmaßnahmen werden den privaten Eingreifern zugeordnet, mit Ausnahme der direkten Maßnahmen auf der öffentlichen Wegeparzelle Nr. 22 (teilweise) und auf der öffentlichen Bachparzelle Nr. 83 (teilweise). Diese beiden Maßnahmen übernimmt die Stadt, obwohl sie am Eingriff nicht beteiligt ist.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO**

**5. DACHGESTALTUNG**

Für alle Gebäude sind Satteldächer oder ähnliche Dachformen zugelassen. Die Dachneigung in den "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" muß 30° - 45° betragen. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

**6. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

In den Wohngebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 20 m<sup>2</sup>; 1 Strauch 2 m<sup>2</sup>). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

**7. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE**

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

**8. EINFRIEDUNGEN**

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen (Pflanzliste A 3).

**C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**9. BODENFUNDE**

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte in Wiesbaden, den Magistrat der Stadt Büdingen oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisaußschuß des Wetteraukreises zu richten.

**10. BRAUCHWASSER**

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 30 l/m<sup>2</sup> überdachte Grundfläche betragen. Das Hess. Wassergesetz ist zu beachten (§ 51 Abs. 3 und § 55 Abs. 3 Nr. 3 HWG).

**11. ALTLASTEN**

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannt Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und um die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Büdingen oder dem Kreisaußschuß des Wetteraukreises - Amt für Abfallwirtschaft - anzuzeigen.

**D. RECHTSGRUNDLAGEN**

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Hess. Bauordnung (HBO)

jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung gelendeten Fassung.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
 „DIE NACHTWEIDE“**

**DER STADT BÜDINGEN,  
 ST AULENDIEBACH**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem genehmigten Plan wird bestätigt.

Stadtbauamt Büdingen  
 Büdingen, den 17. Jan. 1996

1. Stadtrat  
*[Signature]*

MASS 1:1000



**PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG**

ROSSBACHER WEG 8 · 61206 WÖLLSTADT 2 · TEL. 06934 / 4657 · FAX 06934 / 6318

BEARBEITET GEZ DATUM  
 NG DEZ. 1995