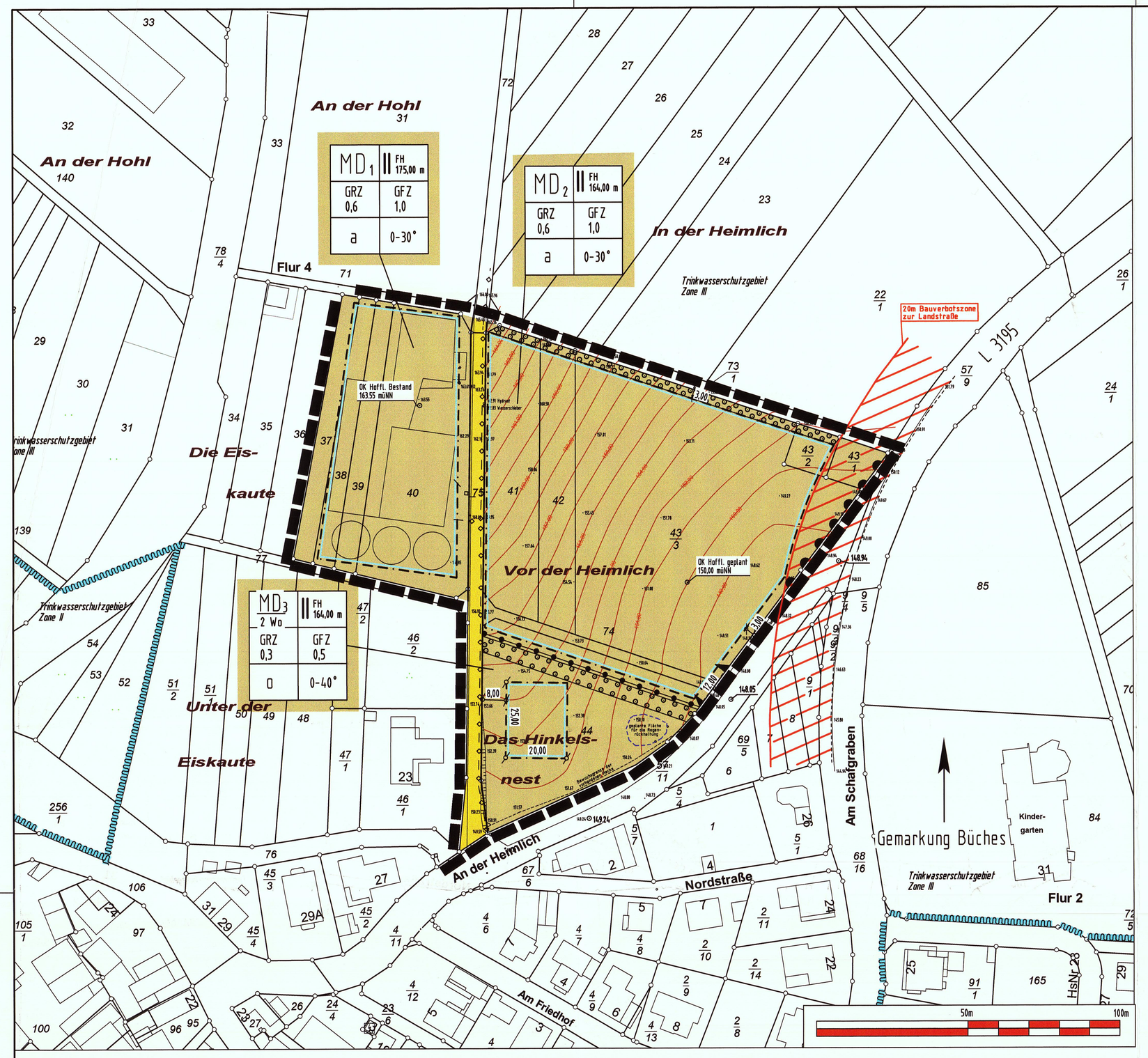


Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) — MD

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) — z.B. MD 2 Wo

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschoßflächenzahl (GFZ)

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß — z.B. GFZ 1,0

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß — z.B. GRZ 0,6

2.3 Zahl der Vollgeschosse

römische Ziffer, als Höchstmaß — z.B. II

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Firsthöhe FH — z.B. 164,00 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Baugrenze

3.2 Offene Bauweise — O

3.3 Abweichende Bauweise — a

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Straßenverkehrsflächen

4.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

6.3 Zulässige Dachneigung — z.B. 15°-30°

6.4 Bauverbotszone nach § 23 (1) HStrG

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs.6 BauGB)

oberirdisch

unterirdisch

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Umgrenzungen der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Trinkwasserschutzgebiet

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 geändert durch Gesetz vom 21.11.2012

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)

1.1 In den Gebieten MD_1 und MD_2 sind ausschließlich die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 5 Abs. (2) Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 6 BauNVO zulässig. Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass in dem MD_1 und MD_2 Wohnungen und Wohngebäude nicht zulässig sind. Gewerbebetriebe sind nur dann zulässig, wenn sie in einem funktionalen Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung stehen.

1.2 Im Gebiet MD_3 sind ausschließlich die§ 5 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten (Wohngebäude) mit max. 2 Wohnungen zulässig. Die Bebauung des Gebietes MD_3 muss in einem funktionalen Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Gebiete MD_1 und MD_2 stehen.

1.3 Bis auf die vorgenannten zulässigen Nutzungsarten sind alle anderen in § 5 BauNVO (2) allgemein zulässigen Nutzungsarten im Plangebiet nicht zulässig.

1.4 Gebäudeteile oder Silos, die die im Plan festgesetzte Firsthöhe überschreiten, sind nur ausnahmsweise und unter Darlegung der zwingend notwenigen betrieblichen Zwecke zulässig.

1.5 Im Bereich der festgesetzten „abweichenden Bauweise" (a) sind Gebäude bis max. 70,00 m Länge zulässig.

1.6 Gem. §19 (4) BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. (höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8) überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

1.7 Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

1.8 Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.1 Innerhalb der Pflanzflächen ist eine lockere Baum- und Strauchhecke gemäß Pflanzliste zu entwickeln.

2.2 Externe Ausgleichsfläche A1 (Gemarkung Büches, Flur 6, Par 38/1):
In der Mitte der Parzelle, südlich der leichten Geländeerhebung ist eine flache Senke (ca. 3000 m², bis 50 cm Tiefe) mit flach ausgezogenen Rändern als Flutmulde anzulegen. In der Mitte der Flutmulde ist eine ca. 500 m² große Tiefzone bis ca. 1m Tiefe herzustellen. Die genaue Absteckung der Mulde ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist durch angepasste Nutzung extensives Grünland zu entwickeln. Die Ausgleichsfläche ist ein- bis zweischürig mit erster Mahd nach dem 15.6., zweiter Mahd nach dem 15.8. zu bewirtschaften, auf Dünger oder Biozideinsatz ist zu verzichten. In Absprache mit der Naturschutzbehörde sind witterungsbedingte Abweichungen zu früheren Mahdterminen möglich. In seltenen Fällen von Vorkommen spät brütender Vogelarten (z.B. Wachtelkönig) ist eine spätere Mahdterminvorgabe durch die Naturschutzbehörde entschädigungsfrei hinzunehmen. Die Mahd muss von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

2.3 Die Baufeldräumung ist nur außerhalb der Brutsaison zulässig. Abweichungen vom gesetzlichen Zeitraum gem. § 39 (5) BNatSchG (Tabuzeitraum 1.3. bis 30.9.) sind nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

2.4 Die Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

2.5 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.

2.6 Private und öffentliche Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind lediglich im MD_3 in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster).

3. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem §9 (1a) BauGB

3.1 Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Maßnahmen innerhalb des Dorfgebietes zugeordnet, öffentliche Eingriffe finden nicht statt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltungsfestsetzungen

1.1 Dachform und Dachneigung
Auf- und Ausbauten für technische Einrichtungen, sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind grundsätzlich zulässig.

1.2 Einfriedigungen
Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standortypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muss mind. 15 cm betragen.

2. Gebäudehöhen gem. §9 (1) BauGB i.V.m. §16 (3) BauNVO

2.1 Die zulässigen Firsthöhen sind auf NN bezogen.

3. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser
Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser zu versickern, bzw. der festgesetzten Fläche für die Regenrückhaltung zuzuführen oder in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen.

4. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone unzulässig und dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Dabei ist je Gebäude eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage darf die jeweilige Firsthöhe (Gebäudehöhe) nicht überschreiten und muss blendfrei zur L 3195 angeordnet sein.

III. Hinweise

1. Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren.

2. Entwässerungsleitungen
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), sowie die DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu beachten.

3. Bodendenkmäler (§20 HDSchG)
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4. Innerhalb der Bauverbotszone sind keinerlei Nebenanlagen, Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, etc. i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.

5. Für die von der L3195 ausgehenden Emissionen übernimmt die Hessische Straßenbauverwaltung keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

6. Das Plangebiet befindet sich in der Zone II der Oberhessischen Heilquellen. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung vom 7.2.1929 sind zu beachten und einzuhalten. Das Plangebiet liegt außerdem in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Büdingen / Stadtteil Büches (StAnz. 15/1989, Seite 881 ff.). Die Vorgaben der entsprechenden Schutzgebietsverordnung für die Gewinnungsanlage vom 28.1.2010 sind zu beachten und einzuhalten.

IV. Pflanzenauswahlliste

Bäume:

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Traubeneiche	Quercus petraea
Esche	Fraxinus excelsior
– Heimische Hochstammobstbäume	

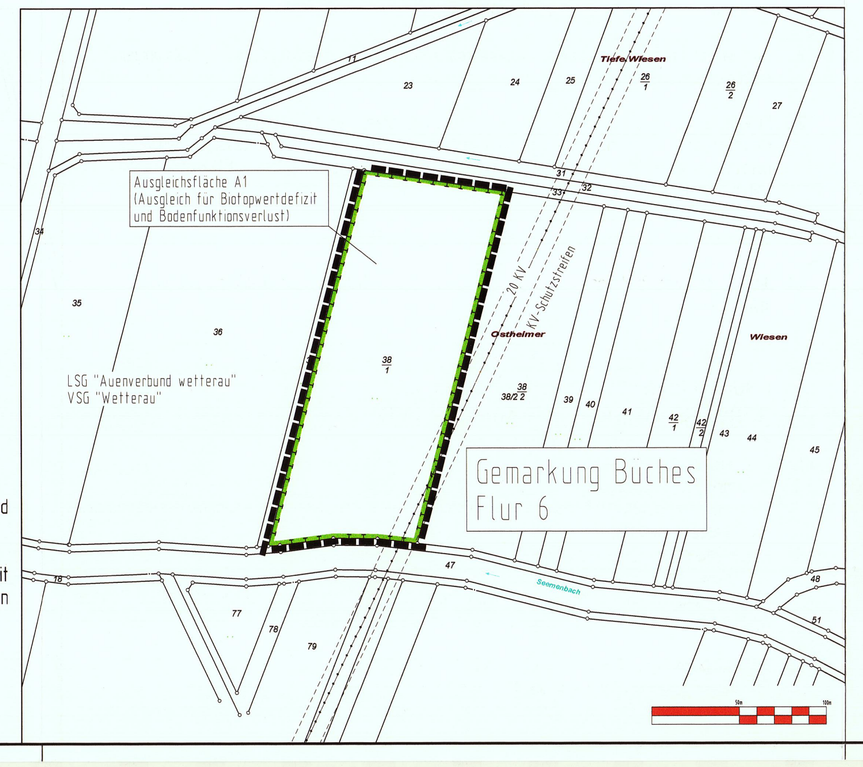
Sträucher:

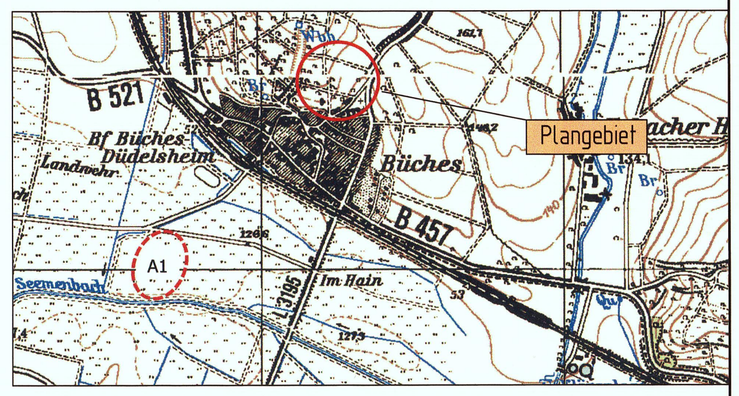
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Empfohlene Arten für Schnitthecken:

Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus monogyna

Lage der Externen Ausgleichsfläche





Übersichtskarte Plangebiet und externe Maßnahmenfläche A1 (ohne Maßstab)

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	78/1	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400...	Vermessungspunkt

Planunterlagen

Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Aufstellungsbeschluss

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.02.2013 gefasst.

Bürgermeister/-in

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Entwurf wurde nach § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 12.05.2014 bis einschließlich 23.05.2014 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 10.05.2014.

Bürgermeister/-in

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.12.2014 bis einschließlich 23.01.2015 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 06.12.2014.

Bürgermeister/-in

Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch Stadtverordnetenversammlung am 20.3.2015.

Bürgermeister/-in

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom ..... in Kraft.
11.07.2015

Bürgermeister/-in

BAULEITPLANUNG DER STADT BÜDINGEN

MAGISTRAT DER STADT BÜDINGEN — EBERHARD-BAUER-ALLEE 16 — 63654 BÜDINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "VOR DER HEIMLICH" IN DER GEMARKUNG BÜCHES

OBJEKT NR.		MASS-STAB
13/220	WIRKSAME FASSUNG	1 : 1.000

BEARBEITUNGSSTAND: März, Dezember 2014

BEARBEITET: VOLLHARDT — CAD: SMI

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
AM VOGELHERD 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - gvollhardt@vollhardt-plan.de