

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 In dem WA-Gebiet ist die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Nutzung (Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, welche der Kleintierhaltung dienen, sind im Plangebiet nicht zulässig.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND DER LANDSCHAFTS-PLANUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

- 2.1 Mindestens 40% der privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind, unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze, zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 qm - 20 qm, ein Strauch 1,5 qm - 2 qm.
- Mindestens 60% der Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Pflanzliste auszuwählen. Der Anteil von standortfremden Gehölzen darf 20% nicht überschreiten.
- 2.2 Die öffentliche Grünfläche, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB im Plan zeichnerisch festgesetzt ist, ist als Grünanlage zu erhalten und zu pflegen.
- 2.3 Parkplätze, Zufahrten und Wege etc. sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).
- 2.4 Der öffentliche Parkplatz ist wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).
- 2.5 Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Bäume entlang des Eichelberggrings sind zu erhalten bzw. neu anzupflanzen. Hierfür sind standortgerechte Laubbäume aus der Pflanzliste auszuwählen.

- Die Standorte können in Abhängigkeit von Zufahrten u.ä. im erforderlichen Maß verändert werden. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen vorgenommen werden können.
- 2.6 Außenwandflächen sowie Garagenwände, die auf einer Fläche von mehr als 20 qm fensterlos sind, sind mit Rank- und Kletterpflanzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste zu begrünen.

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSSVERMERK

Änderungsbeschluß gem. § 13 BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 02.07.1998.

Siegel Büdingen den 19. März 1999

Magistrat der Stadt Büdingen

BETEILIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauGB vom 06.10.1998 bis einschließlich 06.11.1998.

Siegel Büdingen den 19. März 1999

Magistrat der Stadt Büdingen

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 13.11.1998.

Siegel Büdingen den 19. März 1999

Magistrat der Stadt Büdingen

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 21.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit seit dem 22.11.1998 in Kraft getreten.

Bürgermeister

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 87 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig.
- Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform auszugestalt
- 3.2 Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 30 bis 48 Grad zulässig:
- Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachneigung auszuge
- 3.3 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind lediglich ortsübliche Materialien (Betondachstein in Rot- und Brauntönen oder Schiefer) zulässig.
- Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Farbigkeit auszugestalt
- Flache Dächer von Garagen, Nebengebäuden und eingeschossigen Bauteilen sind nen.
- 3.4 Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von max. gehörigen Trauflänge zulässig.
- 3.5 Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen ist bergseits auf max. 0,75 m über natürlich verlauf festgesetzt.
- Über dem 2. Vollgeschoß ist ein Kniestock unzulässig. Bei eingeschossigen Gebäu Kniestock mit einer Höhe von max. 1,25 m ist zulässig, wenn die Vollgeschossigkei Hess. Bauordnung nicht erreicht wird.
- 3.6 Einfriedungen sind entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen bis zu einer Höh über der vorgelagerten öffentlichen Fläche zulässig.
- Folgende Materialien sind zulässig:
- Laubgehölzhecken
 - transparente Holzzäune
 - transparente Metallzäune
- Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zu errichten, um die Bewegungsfrei Kleinsäugern (z.B. Igel) zu gewährleisten. Massive Pfeiler sind nur an Türen und To sig.
- 3.7 Mülltonnen-Stellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sicht zudecken und zu umpflanzen.

4 ALLGEMEINE HINWEISE

- 4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallend

- Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- 4.2 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für die konzentrierte Einleitung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 4.3 Der Anschluß von Drainagen an die Kanalisation ist nicht zulässig.
- Es wird darauf hingewiesen, daß gem. § 7 Abs. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Büdingen vom 24.06.1994, geändert mit Beschluß von 24.06.96, das Einleiten von Grundwasser grundsätzlich unzulässig ist. Soweit Hausdränagen vor Inkrafttreten dieser Satzung zulässigerweise an die Abwasseranlage angeschlossen worden sind, genießen diese Anschlüsse Bestandsschutz bis zu dem Zeitpunkt, in dem eine anderweitige Entsorgung des Grundwassers billigerweise verlangt werden kann.
- 4.4 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.
- 4.5 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gem. der Verordnung sowie nach dem Arbeitsblatt gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten.
- Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.
- 4.6 Auf am Rande des Plangebiets in öffentlichen Flächen befindliche Elektrokabel wird hingewiesen. Bei notwendigen Erdarbeiten in diesem Bereich sind Abstimmungen mit der OVAG herbeizuführen.
- 4.7 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend § 20 Abs. 3 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.
- 4.8 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altanlagen, 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 nach § 19 HAftastG unverzüglich das Umweltamt Frankfurt/M., die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Büdingen oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
- 4.9 Der Änderungsbereich liegt im Bauschutzbereich, in dem alle Bauvorhaben der luftrechtlichen Zustimmung bedürfen, wenn sie eine Höhe von 10 m über Gelände überschreiten. Die örtliche Flugsicherung ist sowohl vor Aufstellung eines Baukranes und als auch nach dem Abbau zu informieren.
- Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen, die vom Flugbetrieb des in räumlicher Nähe befindlichen Hubschrauberlandeplatzes ausgehen, können nicht anerkannt werden.

5 PFLANZLISTE

a) Bäume

Straßenbäume sind mit * gekennzeichnet

- Acer platanoides (Spitzahorn) *
- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Betula pendula (Sandbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Quercus robur (Stieleiche) *
- Salix alba (Silberweide)
- Tilia cordata (Winterlinde) *
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *
- Hochstamm-Obstbäume

b) Sträucher

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartrieel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus mahaleb (Steinweichsel)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec
- Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
- Rhamnus frangula (Faubaum)
- Salix aurita (Ohrweide)
- Salix caprea (Salweide)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

c) Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.

Selbstklimmer

- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
- Hedera helix (Efeu)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Parthenocissus quinquefolia „Engelmanni“ (Jungfernnrebe)
- Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen

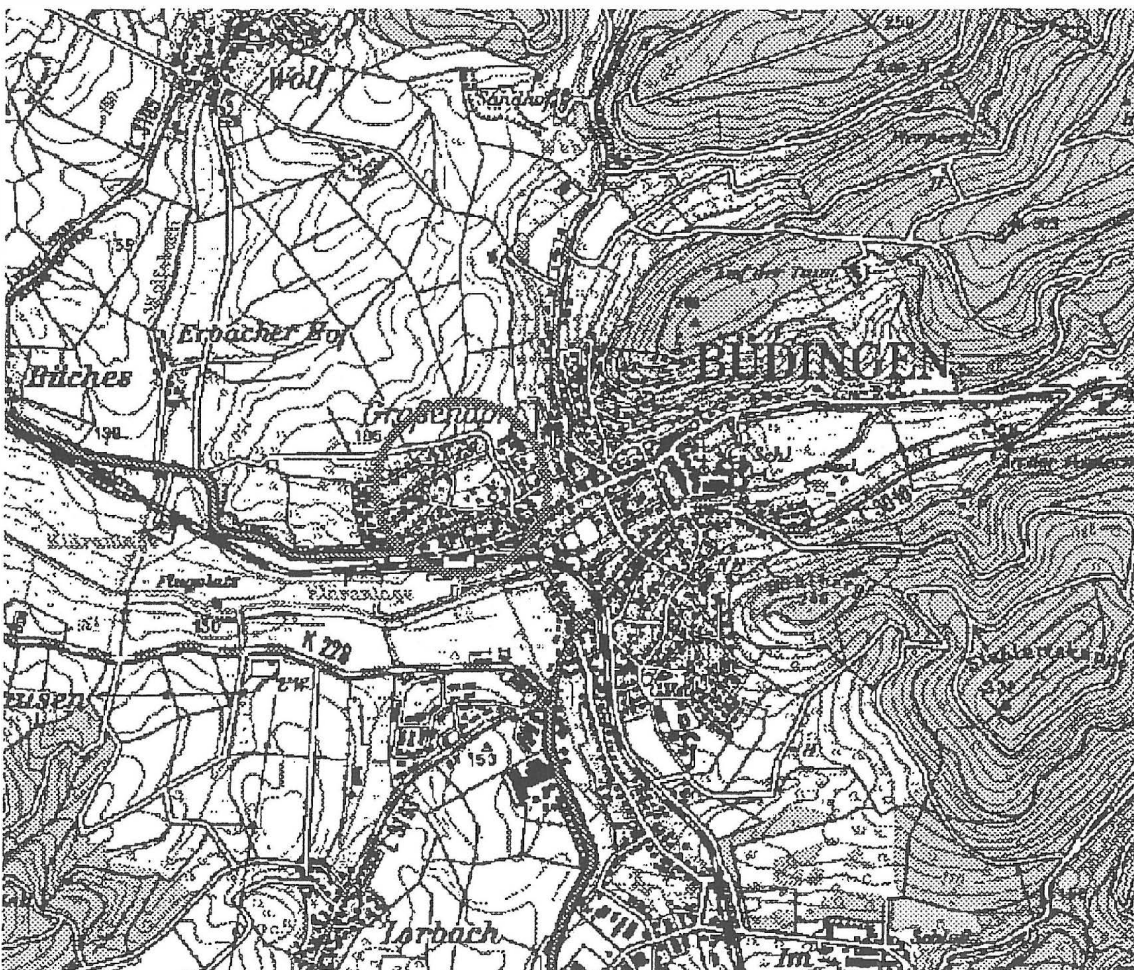
- Actinidia arguta (Strahlengriffel)
- Akebia quinata (Akebie)
- Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
- Clematis-Arten
- Humulus lupulus (Hopfen)
- Lonicera-Arten (Gelbblatter)
- Polygonum auberti (Knoterich)
- Vitis-Arten (Weinreben)
- Wisteria sinensis (Blauregen)

STADT BÜDINGEN – STADTT EIL BÜDINGEN

Bebauungsplan Nr. 7 "EICHELBERG"

3. Änderung in einem Teilbereich

Mit integriertem Landschaftsplan



Bearbeitung:
Büro Dr.-Ing. Klaus Thomas
Planer und Architekt - SRL
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Tel: 06101 / 58 21 06
Fax: 06101 / 58 21 08

Bearbeitungsstand: September / November 1998

ZEICHENERKLÄRUNG	
WA	Allgemeines Wohngebiet
0,7	Geschoßflächenzahl – GFZ
0,4	Grundflächenzahl - GRZ
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	offene Bauweise
Baugrenze	
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkplätze
	Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
	Baumanpflanzungen und Bindungen die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
	öffentliche Grünfläche
	Grenze des 3. Änderungsbereichs
	Vorhandene Parzellengrenze

