

Gemarkung: Büdingen
Flur: 16
Flst. 122,123,288,289
Maßstab: 1:500
KB 2390/2002

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Der Gebäudebestand wurde in der Örtlichkeit nicht überprüft.

Büdingen, den 16.10.2002
Der Landrat des Wetteraukreises
- Katasteramt -
Im Auftrag

BÜDINGEN STADTTEIL BÜDINGEN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „EICHELBURG“
4. ÄNDERUNG IN EINEM TEILBEREICH

FESTSETZUNGEN nach der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, 2141), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466, 479), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, 274).

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Im gesamten Plangebiet sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungsstätten außerhalb § 6 Abs. 2 Nr. 8) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragungen im Plan festgesetzt und für die Ausführung verbindlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB).
- 1.3 Im südlichen Bereich darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO).
- 1.4 Stellplätze sind innerhalb der Abstandsflächen zulässig, sofern sie wasserdurchlässig befestigt werden (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 6 Abs. 13 HBO).

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

- 2.1 Vorhandene Laubbäume und Sträucher in den nicht baulich genutzten Grundstücksteilen sind zu erhalten. Sofern Bäume und Sträucher wegen Baumaßnahmen entfernt werden müssen, sind diese zu ersetzen. Es sind autochthone Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzliste stellt eine Auswahlhilfe dar.
- 2.2 Mindestens 20% 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 15-20 m², ein Strauch 1,5-2 m².
- 2.3 Parkplätze, Zufahrten und Wege etc. sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).

3.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
gem. § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 Im gesamten Plangebiet sind als Dachform für die Hauptgebäude nur Sattel-, Pult- oder Walmdächer zulässig.
- 3.2 Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 30° bis 48° zulässig.
- 3.3 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind lediglich ortsübliche Materialien (Ziegel oder Betondachstein in Rot- und Brauntönen oder schieferfarbig und Naturschiefer) zulässig.
- 3.4 Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 2/3 der dazugehörigen Trauflänge zulässig.
- 3.5 Die traufseitige Außenwandhöhe darf – bezogen auf die nördlich vorgelegerte Verkehrsfläche 7,50 m nicht überschreiten.
- 3.6 Die maximale Firsthöhe wird bezogen auf O.K. der nördlich vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche – gemessen an der Gehwegkante in der Mitte des Gebäudes – auf 12,50 m begrenzt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- 3.7 Mülltonnen-Stellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

4.0 ALLGEMEINE HINWEISE

- 4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt Büdingen in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- 4.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
- 4.3 Niederschlagswasser von Dachflächen ist zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Gründe nicht entgegenstehen. Vor einer geplanten Versickerung ist die Durchlässigkeit des Untergrundes und der Flurabstand des Grundwassers zu klären. Die Regeln für die Ausführung von Anlagen zur dezentralen Versickerung sind zu beachten, für zentrale Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- 4.4 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gem. Verordnung sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.
- 4.5 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.
- 4.6 Im Bauschutzbereich bedürfen alle Bauvorhaben der luftrechtlichen Zustimmung, wenn sie eine Höhe von 15 m über Gelände überschreiten.
- 4.7 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. § 4 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.
- 4.8 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

5.0 PFLANZLISTE

Die nachfolgende Pflanzliste dient als Orientierungshilfe für die Auswahl von anzupflanzenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen:

- | | |
|--|---|
| I. Bäume allgemein: | |
| • Acer campestre (Feldahorn) | • Quercus petraea (Traubeneiche) |
| • Acer platanoides (Spitzahorn) | • Quercus robur (Stieleiche) |
| • Acer pseudoplatanus (Bergahorn) | • Salix alba (Silberweide) |
| • Alnus glutinosa (Schwarzerle) | • Sorbus aria (Mehlbeere) |
| • Betula pendula (Sandbirke) | • Tilia cordata (Winterlinde) |
| • Carpinus betulus (Hainbuche) | • Tilia platyphyllos (Sommerlinde) |
| • Crataegus monogyna (Weißdorn) | • Hochstamm-Obstbäume |
| II. Sträucher und Hecken: | |
| • Carpinus betulus (Hainbuche) | • Rosa canina (Hundsrose) u.a.spec |
| • Cornus mas (Kornelkirsche) | • Salix aurita (Ohrweide) |
| • Cornus sanguinea (Hartriegel) | • Salix caprea (Salweide) |
| • Corylus avellana (Hasel) | • Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| • Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | • Sambucus racemosa (Traubenholunder) |
| • Ligustrum vulgare (Liguster) | • Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
| • Prunus mahaleb (Steinweichsel) | • Forsythia intermedia (Forsythie) |
| • Prunus spinosa (Schlehe) | • Buddlejia (Flieder) |
| • Rhamnus catharticus (Kreuzdorn) | |
| • Rhamnus frangula (Faulbaum) | |
| III. Ranker für Fassaden, Garagen und Pergolen | |
| A. Selbstklimmer: | B. Pflanzen, die Kletterhilfen benötigen: |
| • Campsis radicans (Trompetenblume) | • Actinidia arguta (Strahlengriffel) |
| • Eucalyptus fortunei-Sorten (Spindelstrauch) | • Akebia quinata (Akebie) |
| • Hedera helix (Efeu) | • Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde) |
| • Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) | • Clematis-Arten |
| • Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein) | • Humulus lupulus (Hopfen) |
| | • Lonicera-Arten (Geißblättr) |
| | • Parthenocissus quinquefolia (Jungfernebe) |
| | • Polygonum aubertii (Knöterich) |
| | • Vitis-Arten (Weinreben) |
| | • Wisteria sinensis (Blauregen) |

VERFAHRENSVERMERKE:

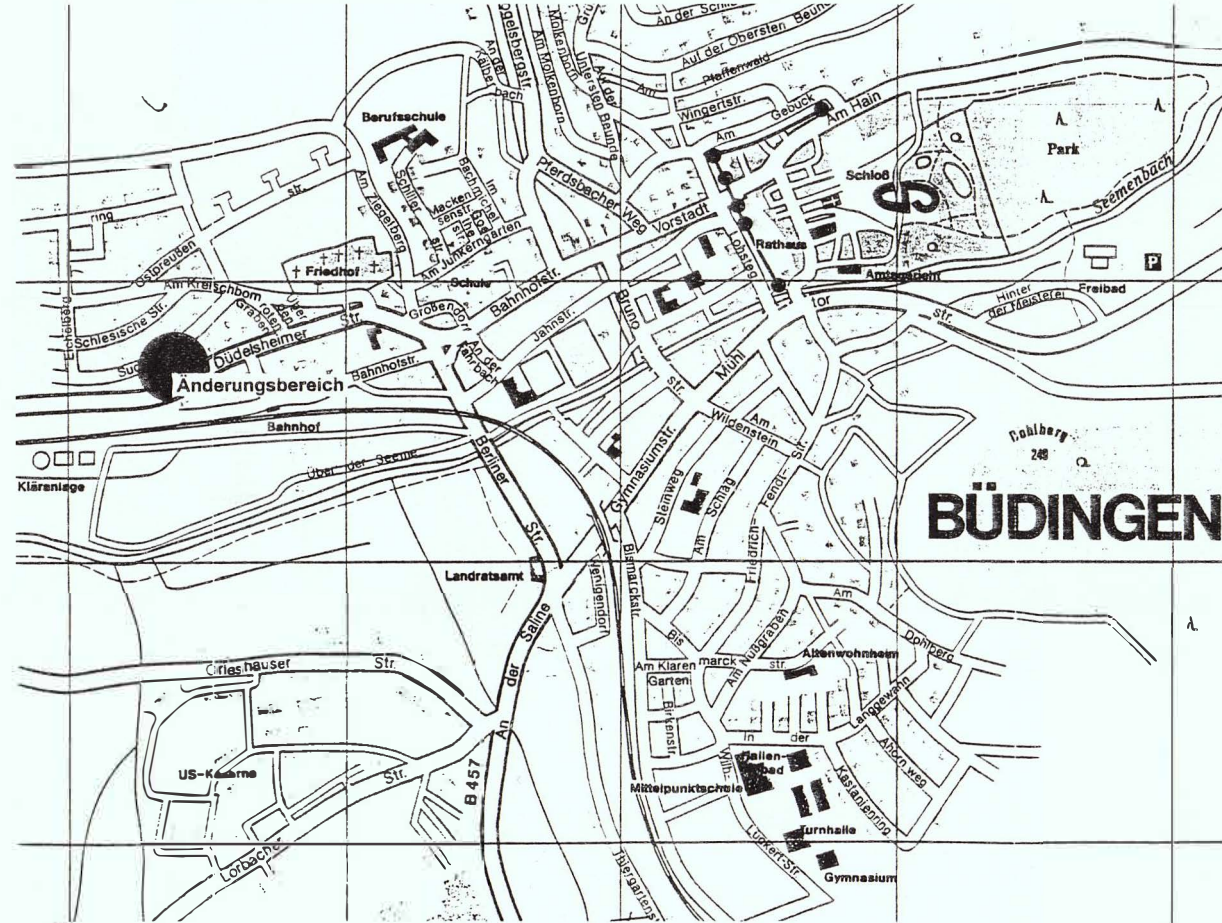
1. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.03.2001 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Eichelberg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.03.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Der Planentwurf mit Begründung wurde in der Zeit vom 12.03.2003 bis 14.04.2003 öffentlich ausgelegt.
4. Die 4. Änderung des Bebauungsplans wurde am 19.12.2003 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- Büdingen, den 03. APR. 2017
- Der Magistrat der Stadt Büdingen
- Erich Spamer
Bürgermeister
5. Die 4. Änderung des Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 3 HGO in Verbindung mit § 6 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Büdingen vom 23.11.1984 am 03. APR. 2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Büdingen, den 03. APR. 2017

Der Magistrat der Stadt Büdingen

Erich Spamer
Bürgermeister



Büdingen Stadtteil Büdingen
Bebauungsplan Nr. 7 „Eichelberg“
4. Änderung in einem Teilbereich
Januar 2004
Architekturbüro Opitz
Jessica Opitz
Dorfstraße 34
63571 Gelnhausen

Legende

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- 0,6 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
- 1,2 Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- ▼ Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- o Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen:**
- vorhandene Grundstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs