F E S T S E T Z U N G E N nach der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, 2141), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466, 479), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 20.12.1993 (GVBl. I, 655).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 In den WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB).

2 Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

2.1 Mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind, unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze, zu zwei Dritteln mit Gehölzen zu bepflanzen.

2.2 Auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens 50% der Anpflanzungen unter Berücksichtigung der Pflanzliste auszuwählen. Der Anteil von standortfremden Gehölzen darf 20 % nicht überschreiten.

2.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen sind, ist eine mehrreihige Pflanzung aus standortgerechten Gehölzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste herzustellen. Vorhandene Gehölze in dieser Fläche sind zu erhalten.

2.4 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.

2.5 Parkplätze, Zufahrten und Wege etc. sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).

2.6 Auf der im Änderungsbereich zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist der vorhandene Gehölzbestand zu sichern und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 87 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Im gesamten Plangebiet wird die maximale Firsthöhe bezogen auf O.K. der talseits vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen an der Gehwegkante in der Mitte des Gebäudes - auf 12 m begrenzt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3.2 Innerhalb des Bauschutzbereichs ist zum Schutz gegen Fluglärm der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 vorgeschrieben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

4 Allgemeine Hinweise

4.1 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des US-Heeresflugplatzes Büdingen. Auf die bestehende Bauhöhenbeschränkung wird hingewiesen.

4.2 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

4.3 Niederschlagswasser von Dachflächen ist zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Voraussetzung für eine Versickerung von Niederschlagswasser von weitgehend unverschmutzten Flächen ist eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes sowie ein ausreichender Flurabstand des Grundwassers. Der Untergrund darf keine Schadstoffkontaminationen aufweisen. Entsprechende Untergrunduntersuchungen sind vor einer konkreten Versickerungsabsicht durchzuführen.
Zur Verbesserung der Reinigungswirkung sollte das Niederschlagswasser oberflächlich über eine Bodenpassage versickert werden (Mulden-/ Rigolenversickerung). Einer Schachtversickerung wird von Seiten der Unteren Wasserbehörde nicht zugestimmt.
Die Regeln für die Ausführung von Anlagen zur dezentralen Versickerung sind zu beachten.

4.4 Sollte bei einer Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

4.5 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 vom 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.

4.6 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.

4.7 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

4.8 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.

4.9 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 Staatliches Umweltamt Frankfurt/M., die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Büdingen oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

5 Pflanzliste

Giftige bzw. ungenießbare Gehölze sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet.

a) Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)
Straßenbäume sind mit * gekennzeichnet, hierbei sind die für den Standort geeigneten Sorten (z.B. bei Acer platanoides die Sorte 'Columnare') auszuwählen.

Acer campestre (Feldahorn) *
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *
Quercus robur (Stieleiche) *
und Hochstamm-Obstbäume

b) Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung) / Sträucher
Bei den kleineren Laubbäumen sowie Großsträuchern gibt es Sorten die als Straßen- bzw. Platzbaum verwendet werden können. Die geeigneten Arten sind mit * gekennzeichnet.

Carpinus betulus (Hainbuche) *
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) +
Corylus avellana (Wald-Hasel)
Ligustrum vulgare (Liguster) ++
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aria (Mehlbeere) * +
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) ++

Pflanzqualität zu a und b:
<u>Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)</u>
Hochstämme mit Ballen 2 x v., 10 -12 St.U.
Hochstämme mit Ballen 3 x v., 16 -20 St.U.
<u>Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)</u>
Hochstamm mit Ballen 3 x v. 16-18 St.U.
Solitär mit Ballen 3 x v., 125 - 150 oder 150 - 200
Heister mit Ballen 2 x v., 125 - 150
Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 125 - 150
<u>Sträucher</u>
Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 80 - 100 oder 125 - 150
auch als Solitär mit Ballen 3 x v.

c) Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.

Selbstklimmer
Campsis radicans (Trompetenblume)
Hedera helix (Efeu) ++
Hydrangea petiolares (Kletterhortensie)
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen
Actinidia arguta (Strahlengriffel)
Akebia quinata (Akebie)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde) ++
Clematis-Arten ++
Lonicera-Arten (Geißblätter) +
Parthenocissus quinquefolia (Jungfernrebe)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Vitis-Arten (Weinreben)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.02.1997.

Siegel STADT BÜDINGEN Büdingen den 01. Okt. 2001
Bernd Luft

Beteiligungsvermerk / Erneute Offenlage
Öffentliche Auslegung der Änderungsplanung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.10.2000 bis einschließlich 06.11.2000.

Siegel STADT BÜDINGEN Büdingen den 01. Okt. 2001
Magistrat der Stadt Büdingen Bernd Luft Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung der Änderungsplanung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 08.01.2001 bis einschließlich 19.01.2001

Siegel STADT BÜDINGEN Büdingen den 01. Okt. 2001
Magistrat der Stadt Büdingen Bernd Luft Bürgermeister

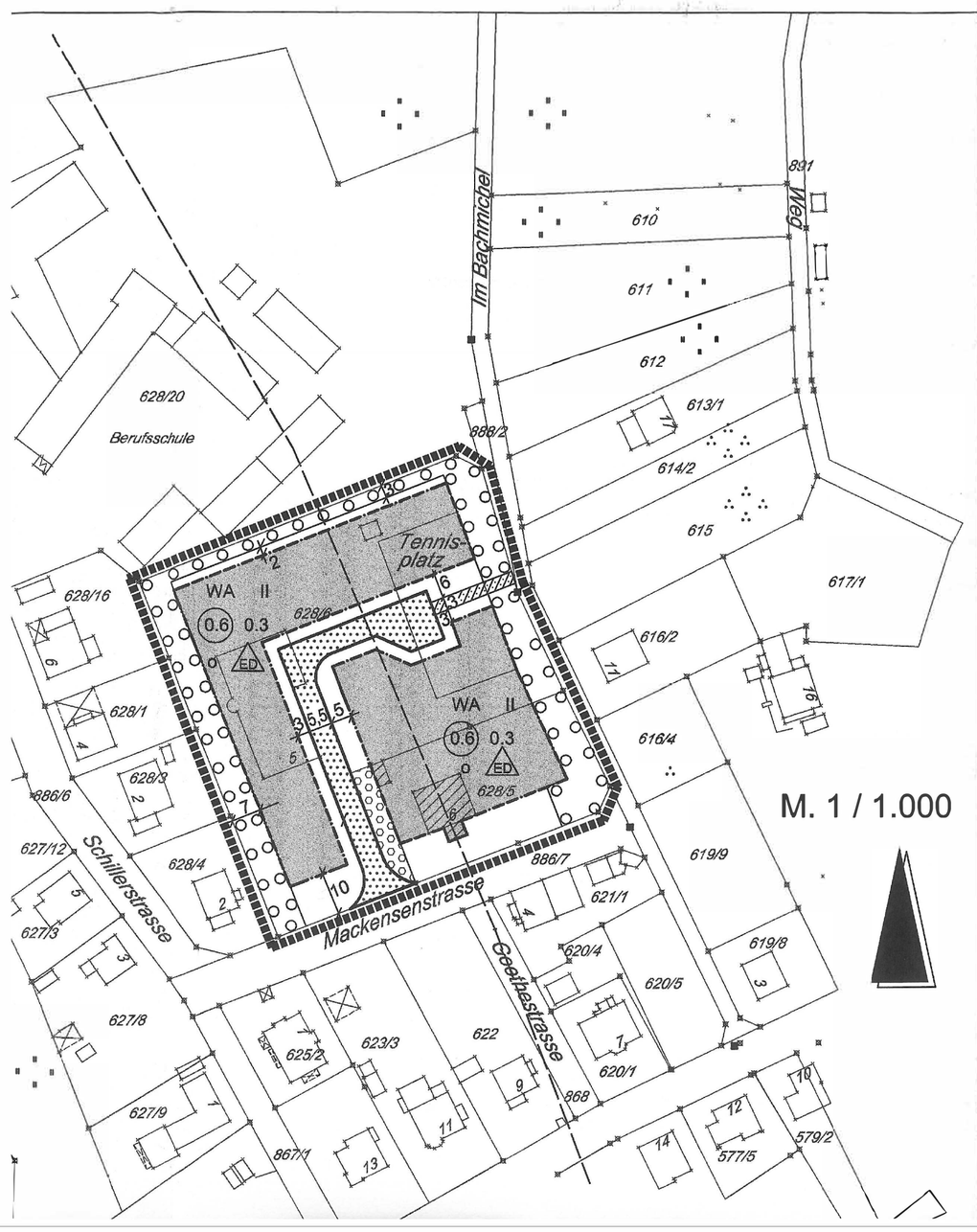
Satzungsbeschlussvermerk
Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 17. August 2001

Siegel STADT BÜDINGEN Büdingen den 01. Okt. 2001
Magistrat der Stadt Büdingen Bernd Luft Bürgermeister

Genehmigungsvermerk
Der Bebauungsplan wurde am durch die Verwaltungsbehörde genehmigt.

Genehmigt
am 11.3.2002
Az.: U31.2-61d02/01-44
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
Dr. Rel-Ueberla
REGIERUNGSPRÄSIDIUM 121 DARMSTADT

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung wurde am 16. April 2002 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.



Zeichenerklärung:

WA	Allgemeines Wohngebiet
0.3	Grundflächenzahl - GRZ
(0.6)	Geschossflächenzahl - GFZ
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	öffentliche Verkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Weg
	Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB
	öffentliche Grünfläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Bauschutzbereich
	vorhandene Gebäude / Nutzung
	vorhandene Grundstücksgrenze

STADT BÜDINGEN - STADTTEIL BÜDINGEN

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 "Hinter dem Junkernacker"

mit integriertem Landschaftsplan

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