

FESTSETZUNGEN nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, 2191) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466), 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 Im gesamten Plangebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Getränkemärkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 qm zugelassen werden. (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die darüber hinaus gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem Abstand von weniger als 3 m von der Grundstücksgrenze unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- 1.3 Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
- 1.4 Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt äußere Dachhaut / Wand) ist auf maximal 7 m, die Firsthöhe incl. aller Dachaufbauten auf maximal 9,50 m, bezogen auf OK der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, zu begrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND DER LANDSCHAFTPLANUNG

gemt. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 + a b BauGB

- 2.1 Im gesamten Gebiet sind standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der Artenliste anzupflanzen.
- 2.2 Mindestens 10% der nicht baulich genutzten Flächen sind einzugrünen. Diese Vorschrift steht der weiteren baulichen Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.
- Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind einzugrünen.
- 2.3 Soweit es sich mit der Nutzung der Grundstücke vereinbaren läßt, ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Um die Notwendigkeit evtl. Rodungsmaßnahmen nachvollziehbar zu machen, sind mit dem Bauantrag eine Kartierung des Grünbestandes und ein Freiflächenplan, auf dem zwischen erhaltenen Bäumen und Sträuchern und Neuanpflanzungen unterschieden ist, einzureichen.
- 2.4 Als Mindestbegrünung ist unmittelbar im Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) ein 3,00 m breiter Streifen mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste räumlich wirksam zu bepflanzen bzw. zu erhalten. Dieser Streifen darf nur für Zu- und Ausfahrten sowie aus im Einzelfall nachzuweisenden betrieblichen und technischen Gründen unterbrochen werden.
- 2.5 Als Mindestbegrünung der seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein 2,00 m breiter Streifen mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste räumlich wirksam zu bepflanzen bzw. zu erhalten.
- 2.6 Außenwandflächen die auf einer Fläche von mehr als 20 qm fensterlos sind, sind mit Rank- und Kletterpflanzen gem. Artenliste zu begrünen.

- 2.7 Im privaten Grundstücksbereich ist als Mindest-Baumpflanzung für je 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum der Artenliste zu pflanzen. Diese Festsetzung steht einer baulichen Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

Die festgesetzte Randeingrünung bleibt von diesen Pflanzmaßnahmen unberührt. Die auf die Stellplätze bezogenen Baumpflanzungen sind anrechenbar.

- 2.8 In der privaten Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die im Plan zeichnerisch festgesetzt sind, besteht die Pflicht zur Anpflanzung einer mehrreihigen Schutzpflanzung aus einheimischen Gehölzen der o.g. Artenliste gem. Pflanzschema.
- In diesen Flächen sind Parkplätze, Lagerflächen u.ä. nicht zulässig.
- 2.9 Die Flächen mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (private Grünflächen / Ausgleichsflächen) sind den jeweils angrenzenden Bauflächen zuzuordnen.
- 2.10 Je 6 Stellplätze ist 1 Hochstamm 1. Ordnung (großkronig) mit erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet (Mindestfläche 2,00 x 2,00 m) vorzusehen.
- 2.11 Beim Bau von Erschließungsflächen, Parkplätzen usw. ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken (Verwendung von Schotterrasen, breitflügig verlegtem Betonverbundsteinpflaster statt Asphalt o.ä.).

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 3.1 Die Höhe der Einfriedungen ist auf max. 2,00 m, gemessen von der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem vorgelagerten natürlichen Gelände, zu begrenzen.
- Als Einfriedungen sind transparente Zäune (Draht, Stahlgitter) zulässig. Sie sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu errichten, um die Bewegungsfreiheit von Kleinsäugetieren zu gewährleisten.
- 3.2 Stellplätze sind erst im Anschluß an den straßenseitigen Grünstreifen zulässig.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 4.1 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, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung zu melden.
- 4.2 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen oder sonstige Verunreinigungen und Beeinträchtigungen des Untergrundes angeschnitten werden. Um eine Gefährdung für Mensch und Umwelt zu vermeiden, ist in diesem Falle umgehend nach § 19 HAAltlastG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die Bauaufsicht des Wetteraukreises oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des

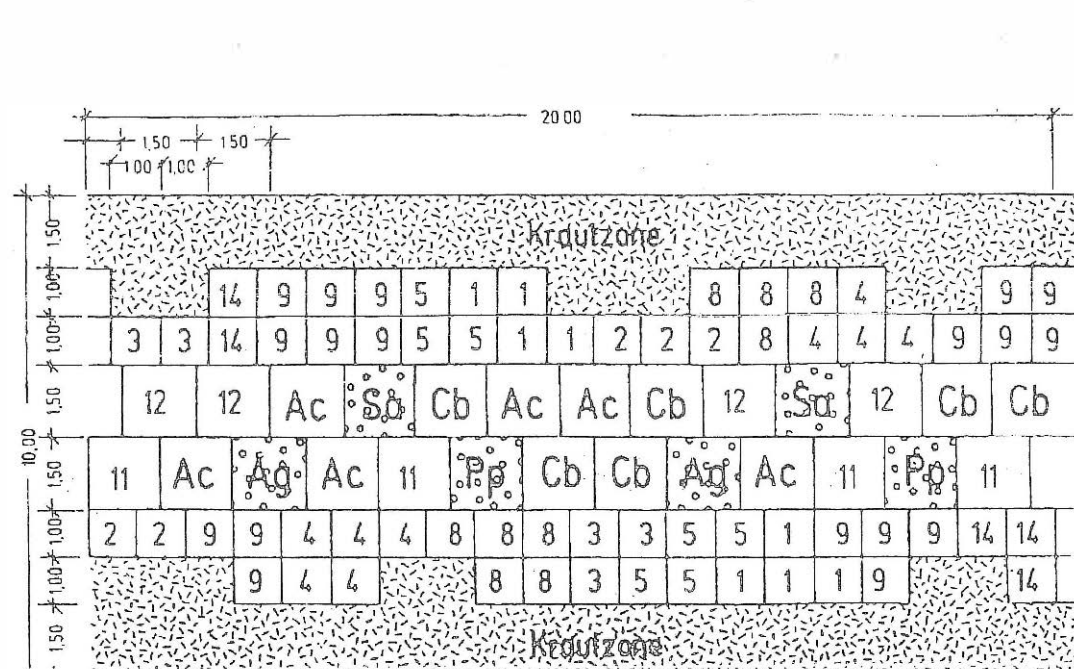
Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

5. ALLGEMEINE HINWEISE

- 5.1 Soweit es sich mit betrieblichen Belangen vereinbaren läßt, sind Dachflächen einzugrünen.
- 5.2 Das Plangebiet liegt im südöstlichen Anflugsektor des US-Flugplatzes Büdingen und unterliegt generell einer Höhenbeschränkung für Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die am westlichen Gebietsrand 142 m über NN beträgt und von hier aus ansteigt. Bei Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung IV herbeizuführen.
- 5.3 Das Plangebiet befindet sich im Lärm-, Emissions- oder sonstigen Störbereich der gegenüberliegenden Armstrongkaserne.
- Lärmbelastigungen durch die Einrichtungen der Kaserne sowie durch den Flugbetrieb des US-Flugplatzes sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Die von der militärischen Nutzung ausgehenden Beeinträchtigungen müssen hingenommen werden. Klagen auf Unterlassung sind nicht abzuhefen. Schadensersatzanträge müssen zurückgewiesen werden.
- 5.4 In der im Plan zeichnerisch dargestellten Bauverbotszone entlang der Orleshäuser Straße ist in einer Tiefe von 5,00 m - gemessen vom äußeren Fahrbahnrand - die Errichtung von Bauwerken jeglicher Art, also auch die nach BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen, unzulässig.
- 5.5 Durch die baulichen Maßnahmen bzw. die geplanten Pflanzungen auf den Gewerbegrundstücken dürfen die vorhandenen Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Bei Eingriffen in diesen Bereich muß die Ableitung des Oberflächenwassers der Kreisstraße sichergestellt sein.
- Dem Straßengelände dürfen keinerlei Abwässer, auch keine gefaßten Regenwässer, zugeleitet werden.
- 5.6 Gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung können keinerlei Ansprüche auf Errichtung von Lärmschutzanlagen oder sonstige Forderungen, die mit den von den vorhandenen Straßen ausgehenden Beeinträchtigungen zusammenhängen, gestellt werden.
- 5.7 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt Büdingen in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- 5.8 Für Gehölze sind Pflanzmaterial und Grenzabstände durch das Hessische Nachbarrecht geregelt. Besonders hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf die entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhaltenen Pflanzabstände.
- 5.9 Zu Ver- und Entsorgungsleitungen müssen bei Gehölzpflanzungen Abstände eingehalten werden, die Schädigungen der Leitungen ausschließen und eine ungehinderte Zugänglichkeit gewährleisten.

Besonders hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf die im westlichen Planbereich verlaufende Kanallinie. Hier sind die erforderlichen Schutzabstände von beidseitig mindestens 1,50 m einzuhalten.

7. PFLANZSCHEMA



Leitpflanzung (20 - 22 m)	Sträucher
Ag Alnus glutinosa (Schwarzalpe)	1 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Pp Prunus padus (Traubeneiche)	2 Corylus avellana (Hasel)
Ca Sorbus aucuparia (Eibersche)	3 Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
	4 Ligustrum vulgare (Liguster)
Kleinere Laubbäume (15 - 20 m)	5 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Ac Acer campestre (Feldahorn)	8 Rosa canina (Hundsrose)
Cb Carpinus betulus (Hainbuche)	9 Salix spec. (Strauchweidenarten)
	14 Viburnum opulus (Schneeball)
Gret-sträucher (5 - 6 m)	Krautzone
11 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Fläche für Sperr- und Vegetation
12 Sambucus racemosa (Traubenholunder)	

Gemeinde Büdingen
Flur 13
Maßstab 1:1000
KB 2809/96

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Büdingen, 27.05.96
Der Landrat des Wetteraukreises
im Auftrag
(Zimmer)

- 5.10 Bei allen Maßnahmen im Plangebiet sind die Regelungen des Hessischen Wassergesetzes in der aktuellen Fassung zu beachten. Hingewiesen wird insbesondere darauf, daß bauliche Anlagen, dazu zählen auch Zäune, erst in 5,00 m Abstand landseits der Böschungsoberkante zulässig sind.

- 5.11 Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet muß gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 gesichert sein.

In das Wassernetz sind Hydranten nach dem DVGW Arbeitsblatt W 331/I-VII einzubauen.

Bei der Ausführungsplanung ist darauf zu achten, daß der Ausbau der Straßen den Ansprüchen von Lösch- und Rettungsfahrzeugen gerecht wird.

- 5.12 Die Verwendung von Solaranlagen ist wünschenswert.

- 5.13 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 Entleitung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

6. ARTENLISTE

a) Sträucher

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Salix spec. (Strauchweidenarten)
- Rhamnus frangula (Faulbarn)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder)
- Viburnum lantana (Volliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Schneeball)

b) Bäume (Höhe über 20 m)

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzalpe)
- Fraxinus excelsior (Eiche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Salix alba (Baumweide)
- Tilia cordata (Winterlinde)

c) Bäume (Höhe 10 - 20 m)

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Malus sylvestris (Hofapfel)
- Prunus padus (Traubeneiche)
- Sorbus aucuparia (Eibersche)

d) Ranker- und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.

Selbstklimmer

- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Eonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
- Hedera helix (Efeu)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Parthenocissus quinquefolia "Engelmann" (Jungfernebe)
- Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)

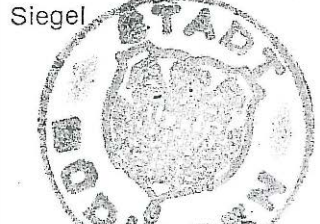
Pflanzen, die Kletterhilfen brauchen

- Achillea arguta (Strahlengriffel)
- Akebia quinata (Akebe)
- Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
- Clematis - Arten
- Humulus lupulus (Hopfen)
- Lonicera-Arten (Gelbblätler)
- Polygonum aviculare (Knotenröhre)
- Vitis-Arten (Weinrebe)
- Wisteria sinensis (Blauregen)

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSSVERMERK

Änderungsbeschluß gem. § 13 BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 15.03.1996

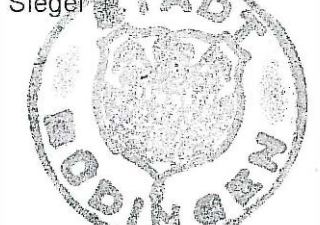


Büdingen den 07. Mai 1999
Manfred Hix
Erster Stadtrat
1. Stadtrat

BETEILIGUNGSVERMERK

Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Grundstückseigentümer und berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.11.1996.

Die Gelegenheit zu Stellungnahme bestand mit Frist bis zum 20.12.1996.



Büdingen den 07. Mai 1999
Manfred Hix
Erster Stadtrat
1. Stadtrat

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 14.11.1997.



Büdingen den 07. Mai 1999
Manfred Hix
Erster Stadtrat
1. Stadtrat

ANZEIGE

Das Anzeigenverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

Verfügung vom Genehmigt

am 30. Juni 1999
Az.: V 22.2-6404/0-Reg-97
Regierungspräsident Darmstadt
im Auftrag
Sichtvermerk des Regierungspräsidenten

INKRAFTTRETEN

Der dem Regierungspräsidenten in Darmstadt gem. § 11 Abs. 3 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BauGB am 14. Aug. 1999 öffentlich unter Hinweis auf seine Auslegung bekanntgemacht.

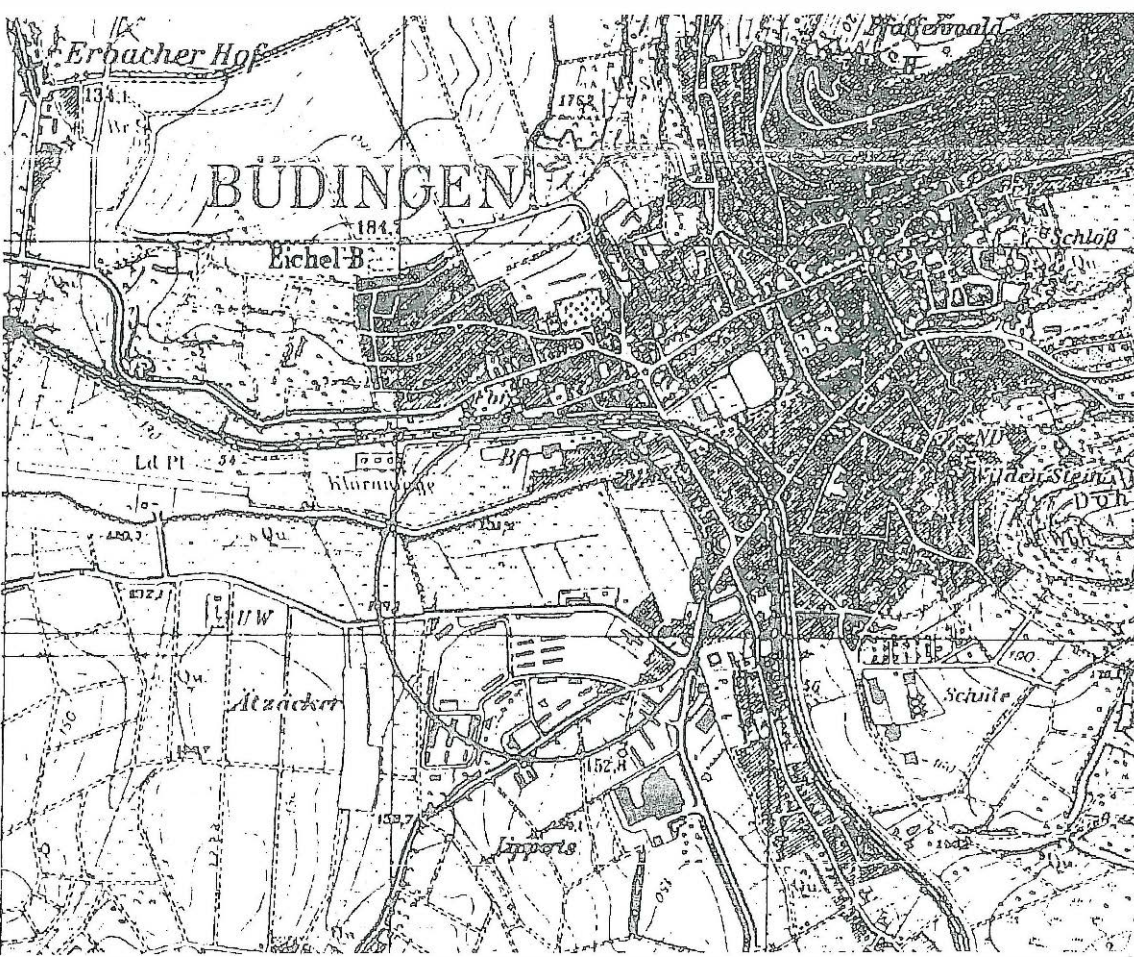
Der Bebauungsplan ist somit seit dem 14. Aug. 1999 gem. § 12 BauGB in Kraft getreten.

STADT BÜDINGEN - STADTTEIL BÜDINGEN

Bebauungsplan Nr. 20 "IN DER ETZWIESE"

Vereinfachte 1. 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 05
Fax: 06101 / 58 21 08

Bearbeitungsstand: Dezember 1997 / März 1999