

FESTSETZUNGEN 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 18.06.2002 (GVBl. I, 274).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Im gesamten Plangebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und 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.

1.3 Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO).

2 Planungsrechtliche Festsetzungen zur 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 einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 - 20 qm, ein Strauch 1,5 - 2 qm.

2.2 Auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens 60% der Anpflanzungen unter Berücksichtigung der Pflanzliste auszuwählen. Der Anteil von standortfremden Gehölzen darf 20% nicht überschreiten.

2.3 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Dieser Obstbaum ist auf die Mindestbegrünung gem. Festsetzung 2.1 anzurechnen.

2.4 Innerhalb des Straßenraumes ist pro 6 Stellplätze bzw. ca. alle 20 m Fahrbahnlänge ein geeigneter Baum entsprechend der Pflanzliste mit einer Baumscheibe von 4 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Baum ist durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

Die Standorte können in Abhängigkeit von Zufahrten u.ä. im erforderlichen Maße verändert werden. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen vorgenommen werden können.

2.5 Außenwandflächen sowie Garagenwände, die auf einer Fläche von mehr als 20 qm fenestris sind, sind mit Rank- und Kletterpflanzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste zu begrünen.

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

3 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.

Die jeweiligen Höhen eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform auszugestalten.

3.2 Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 30 bis 48 Grad zulässig.

Die jeweiligen Höhen eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachneigung auszugestalten.

3.3 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind lediglich ortsübliche Materialien (Ziegel oder Beton-Plachstein in Rot- und Brauntönen oder Schiefer) zulässig.

Flache Dächer von Garagen, Nebengebäuden und eingeschossigen Bauteilen sind zwingend zu begrünen.

Die jeweiligen Höhen eines Doppelhauses sind mit gleicher Farbgebung auszugestalten.

3.4 Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 2/3 der dazugehörigen Traufhöhe zulässig.

3.5 Die traufseitige Außenwandhöhe darf - bezogen auf das natürliche Gelände talwärts - 6,50 m nicht überschreiten.

Über dem 2. Vollgeschoss ist ein Kniestock unzulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock mit einer Höhe von max. 1,25 m zulässig, wenn die Vollgeschossigkeit nach der Hess. Bauordnung nicht erreicht wird.

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

3.7 Einfriedungen sind entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen bis zu einer Höhe von 1,50 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche zulässig.

Folgende Materialien sind zulässig:

- Laubgehölzhecken
- transparente Holzzäune
- transparente Metallzäune
- begrünte Maschendrahtzäune.

Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu errichten, um die Bewegungsfreiheit von Kleinsäugetieren (z.B. Igel) zu gewährleisten.

Massive Pfeiler sind nur an Türen und Toren zulässig.

3.8 Mülltonnen-Stellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

3.9 Die Vorfelder von Sammelgaragen sind mit begrünten Pergolen und Rankgerüsten zu gestalten.

3.10 Die Bebauung hat auf dem vorhandenen Höhenniveau zu erfolgen, Aufschüttungen der Grundstücke sind nicht zulässig.

4 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 nordwestlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine 20 kV-Freileitung der OVAG. Die beidseitigen Schutzstreifen sind in einer Breite von 8,50 m zeichnerisch übernommen. In diesen Schutzstreifen sind Veränderungen am Gelände nicht zulässig, das Errichten von Gebäuden, Bauwerken und sonstigen Anlagen oder auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur sehr eingeschränkt und nach Rücksprache mit der OVAG möglich. Bei Anpflanzungen von Gehölzen reduziert sich der Schutzstreifen auf 6,0 m Breite. Die Vorgaben des Versorgungsträgers sind zu beachten, Baumaßnahmen im Leitungs- und Schutzstreifenbereich sind mit der OVAG abzustimmen.

4.7 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannt Altlagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen anschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich das Regierungspräsidium Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt/M., die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Büdingen oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

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.

4.9 Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Büdingen. Die hier geltenden Vorgaben zu Gebäudehöhen und Baukränen sind zu beachten. Ggf. ist die örtliche Flugsicherung zu informieren.

Ersatzansprüche die sich auf die vom Flugbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen können nicht anerkannt werden.

5 Pflanzliste

Bäume

*Straßenbäume sind mit * gekennzeichnet*

Acer platanoides (Spitzahorn) *
Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *
Alnus glutinosa (Schwarzerie)
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

Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Härtriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus mahaleb (Steinweichsel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose) u. spec.
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum) *
Salix aurita (Ohrweide)

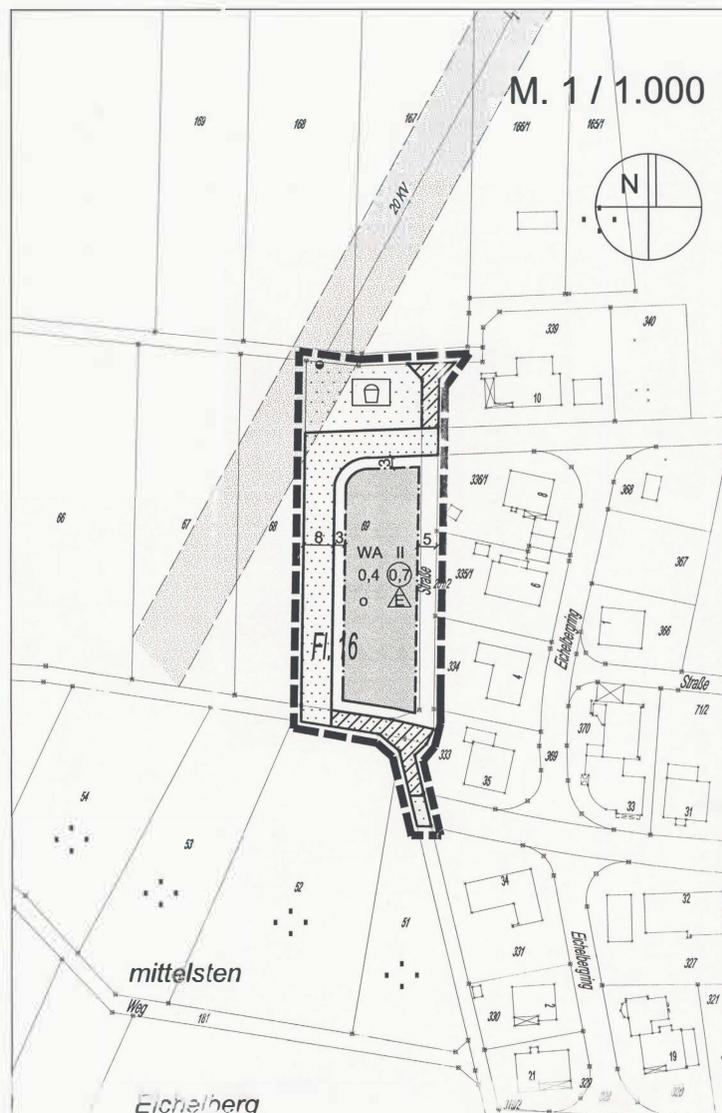
Salix caprea (Salweide)
Sambucus racemosa (Fraubenholunder)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.

Seibsklimmer
Campsis radicans (Trompetenblume)
Euonymus-ortus-Sorten (Spindelstrauch)
Hedera helix (Efeu)
Hydrangea petiolares (Kletterhortensie)
Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" (Jungfernebe)
Parthenocissus tricuspidata "Viticola" (Wildes Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen

Actinidia arguta (Strahlengriffel)
Akebia quinata (Akebie)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
Clematis-Arten
Humulus lupulus (Hopfen)
Lonicera-Arten (Gellsblätter)
Polygonum tuberosum (Knöterich)
Vitis-Arten (Weinreben)
Wisteria sinensis (Blauvegen)



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 24.01.1992.

Siegel Büdingen den 08. April 2003

Bernd Luft
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB bis 29.04.1994. Die Träger wurden durch Anschreiben vom 25.03.1994 zur Stellungnahme aufgefordert.

Siegel Büdingen den 08. April 2003

Bernd Luft
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Frühzeitige Beteiligung der Bürger im Rahmen einer Informationsveranstaltung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 03.03.1998. Die Veranstaltung war am 27.05.1998 amtlich bekanntgemacht worden.

Siegel Büdingen den 08. April 2003

Bernd Luft
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.11.2002 bis einschließlich 13.12.2002.

Siegel Büdingen den 08. April 2003

Bernd Luft
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 12.02.2003.

Siegel Büdingen den 08. April 2003

Bernd Luft
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 12. April 2003

Siegel Büdingen den 14. April 2003

Bernd Luft
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	GRZ - Grundflächenzahl
0,7	GFZ - Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	offene Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig
---	Baugrenze
[Stippled]	überbaubare Grundstücksfläche
[White]	nicht überbaubare Grundstücksfläche
[Dotted]	Straßenverkehrsfläche
[Hatched]	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - landwirtschaftlicher Weg
---	Straßen- / Wegebegrenzungslinie
[Green]	öffentliche Grünfläche - Spielplatz
[Pink]	Schutzstreifen s. textlicher Hinweis
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
---	vorhandene Parzellengrenze
[House]	vorhandenes Gebäude

Stadt Büdingen - ST Büdingen

Bebauungsplan Nr. 30 "Eichelberg West"

Bauabschnitt 1

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

Bearbeitungsstand: Februar 2003