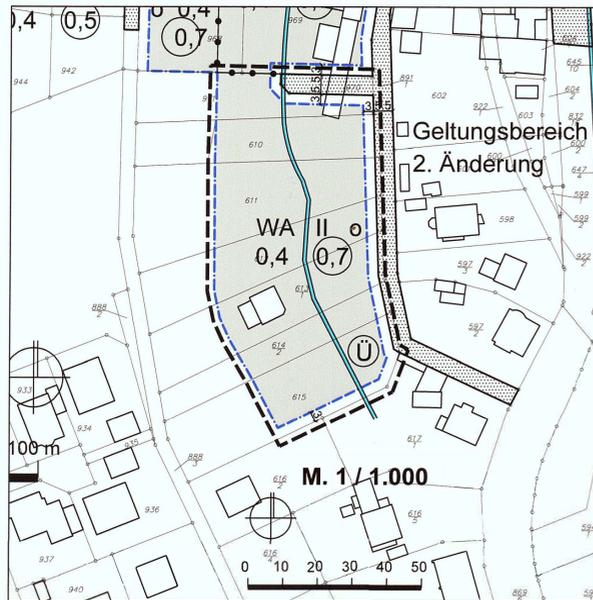


2. Planänderung



Ergänzende Zeichenerklärung zur 2. Änderung

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen für den 2. Änderungsbereich

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

unverändert

2 Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

unverändert

3 Festsetzungen nach Landesrecht

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

3.1 unverändert

3.2 für den 2. Änderungsbereich ersatzlos gestrichen (Dachneigung)

3.3 für den 2. Änderungsbereich ersatzlos gestrichen (Dacheindeckung)

3.4 unverändert

3.5 unverändert

3.6 für den 2. Änderungsbereich ersatzlos gestrichen (Kniestock)

3.7 unverändert

3.8 unverändert

4 Geltungsbereich 2 - Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

unverändert

5 Allgemeine Hinweise

unverändert

6 Pflegemaßnahmen und Artenliste

unverändert

Verfahrensvermerke 2. Planänderung

Änderungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.09.2012 den Beschluss für die 2. Planänderung gefasst.

Büdingen den 22.09.2013

Erich Spamer
Bürgermeister

Magistrat der Stadt Büdingen

Büdingen den 22.09.2013

Erich Spamer
Bürgermeister

Magistrat der Stadt Büdingen

Büdingen den 22.09.2013

Erich Spamer
Bürgermeister

Magistrat der Stadt Büdingen

Büdingen den 22.09.2013

Erich Spamer
Bürgermeister

Magistrat der Stadt Büdingen

Büdingen den 22.09.2013

Erich Spamer
Bürgermeister

Magistrat der Stadt Büdingen

Büdingen den 22.09.2013

Erich Spamer
Bürgermeister

Magistrat der Stadt Büdingen

Büdingen den 22.09.2013

Erich Spamer
Bürgermeister

Magistrat der Stadt Büdingen

Büdingen den 22.09.2013

Erich Spamer
Bürgermeister

Magistrat der Stadt Büdingen

Büdingen den 22.09.2013

Erich Spamer
Bürgermeister

Magistrat der Stadt Büdingen

Büdingen den 22.09.2013

Erich Spamer
Bürgermeister

Magistrat der Stadt Büdingen

Büdingen den 22.09.2013

Erich Spamer
Bürgermeister

Magistrat der Stadt Büdingen

Büdingen den 22.09.2013

Erich Spamer
Bürgermeister

Magistrat der Stadt Büdingen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), in Verbindung mit der Bauunzuverlässigkeitsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180).

1. Planänderung

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.2 In dem MI-Gebiet sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5, 7 und 8 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten) und die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

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 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. Koniferen sind nicht zulässig.

2.3 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Streubstwiese" sind ergänzend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt. Die Bereiche sind als extensives Grünland zu erhalten, zu pflegen und in ihrer Ausprägung nachhaltig zu sichern. Vorhandene Obst- und Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Obstbäume oder große standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Der Baumbestand ist durch Neupflanzung hochstammiger Obstbäume zu ergänzen. Bei Neupflanzungen ist eine Pflanzdichte von 1 Baum / 150 qm vorzunehmen. In diesen Grünflächen sind versiegelte Flächen nicht zulässig.

2.4 Der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Pflanzstreifen ist mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern 2-3-reihig zu bepflanzen.

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

2.6 Die in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Ausgleichsfläche, ist als Streubstwiese zu entwickeln und nachhaltig zu sichern.

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

3 Festsetzungen nach Landesrecht

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

3.1 Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Pult- oder Walmdächer zulässig. Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform auszugestalten.

3.2 Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 30 bis 48 Grad zu assig. Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachneigung auszugestalten.

3.3 Als Dacheindeckung aller geeigneten Dächer sind lediglich Ziegel oder Betondachsteine in Rot- und Brauntönen oder Schiefer zulässig. Flache Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind zwingend zu begrünen. Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachneigung auszugestalten.

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

3.5 In allen Baugebieten wird die maximal zulässige Firsthöhe mit 11 m festgesetzt, gemessen talseits über der Oberkante der jeweiligen erschließenden Anlage, gemessen im Schnittpunkt der verlängerten Gebäudekante bis zur erschließenden Anlage. Bei Pultdächern gilt diese maximale Höhe für den oberen Abschluss des Pultdaches. Bei Eckgrundstücken ist die tiefer liegende Verkehrsfläche als Bezugspunkt anzunehmen.

3.6 Die max. zulässige Höhe des Kniestocks wird mit 1,25 m festgesetzt. Über dem 2. Vollgeschoss ist ein Kniestock unzulässig.

3.7 Einfriedungen sind herzustellen als
- Laubgehölzhecken
- transparente Holzläune
- transparente Metallläune
- begrünte Maschendrahtläune.
Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu errichten, um die Bewegungsfreiheit von Kleinsäugern (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.

4 Geltungsbereich 2 - Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Die Fläche liegt in der Gemarkung Büdingen, Flur 18 Flurstück Nr. 311/1. Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Ausgleichsfläche, ist als extensive Frischwiese zu entwickeln und nachhaltig zu sichern. Die Durchführung der im Geltungsbereich 2 festgesetzten Maßnahmen wird den Eingriffen im Geltungsbereich 1 zugeordnet.

5 Allgemeine Hinweise

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

5.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Versorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswüchsen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

5.3 Die das Plangebiet im Norden tangierende 20 kV-Freileitung ist nachrichtliche in die Planzeichnung übernommen worden. Die einzuhaltenden Schutzstreifen sind ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt. Die in diesen Bereichen geltenden Einschränkungen sind zu beachten. Bau- und Pflanzmaßnahmen sind hier mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

5.4 Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, soll Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden, bei dem es anfallt. Für die konzentrierte Entleitung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5.5 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gem. der Verordnung sowie nach dem Arbeitsblatt gefordert. Die Hinweise der Brandschutzdienststelle des Kreises zur Löschwasserversorgung, zu Hydranten und zum Straßenbau sind zu beachten.

5.6 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.

5.7 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Archäologische Denkmalpflege, der archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises oder der Stadtverwaltung zu melden.

5.8 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekanntes 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.

5.9 Ein Teilbereich des östlichen Planungsgebietes befindet sich innerhalb des mit Verordnung vom 29. Juli 2002 festgestellten Überschwemmungsgebietes des Pferdsbachs/Kalberbachs, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 35 v. 02.09.2002, S. 3260. Die geltenden Schutzvorgaben für dieses Gebiet sind zu beachten.

Im Sinne des Hochwasserschutzes sind Kellerfenster und Eingangsbereiche der Wasserspiegelhöhe bei Hochwasser anzupassen und bei Gebäudeöffnungen unterhalb dieses Pegels ist für wasserdichte Verschießbarkeit zu sorgen.

5.10 Der Planbereich liegt in der Zone II des Oberhessischen Heilquellen-schutzbezirkes. Bohrungen und Aufgrabungen über 20 m unter Gelände sind genehmigungspflichtig.

6 Pflegemaßnahmen und Artenliste

6.1 Die bestehenden Grünlandflächen auf privaten Flächen sollen einer extensiven Pflege unterliegen. Die Wiesenflächen sollen ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden. Der erste Schnitt soll etwa Anfang Juli, der zweite etwa Anfang Oktober erfolgen. Das Mähgut soll frühstens nach 2-3 Tagen entfernt und einer Kompostierung zugeführt bzw. als Mulchmaterial verwendet werden. Falls möglich, sollte die Verwendung als Granulater bzw. Heu Priorität besitzen.

6.2 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft soll die Anlage der intensiv genutzten Wiesenflächen durch Ansaat erfolgen. Hierfür ist eine Wiesenkräutermischung gemäß der RSM (Regelsaatmischung) zu verwenden.

6.3 Pflanzliste
Giltige 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 platanoides (Spitzahorn) *
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *
Fagus sylvatica (Rotbuche) *
Fraxinus excelsior (Esche) *
Populus tremula (Zitterpappel), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche) *
Salix alba (Silberweide), Salix fragilis (Knackweide), Tilia cordata (Winterlinde) *
Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *
b) Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)
Bei den kleineren Laubbäumen sowie Großsträuchern gibt es Sorten die als Straßen- bzw. Platzbaum verwendet werden können. Die geeigneten Arten sind mit einem * gekennzeichnet.
Acer campestre (Feldahorn) *
Alnus glutinosa (Schwarzleite), Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche) *
Corylus avellana (Wald-Hasel), Corylus colurna (Baum-Hasel) *
Crataegus laevigata (Rotdorn) *
Crataegus monogyna (Weißdorn), Juglans regia (Walnuss), Malus sylvestris (Wildapfel) *
Prunus avium (Vogelkirsche) *
Prunus mahaleb (Steinweiche), Prunus padus (Traubenkirsche), Rhamnus frangula (Faubaum) **
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aria (Mehlbeere) *
Sorbus aucuparia (Vogelbeere) *
Sorbus domestica (Speierling), Sorbus torminalis (Elsbeere) *
Hochstamm-Obstbäume
c) Sträucher
Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriege), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) **, Ligustrum vulgare (Liguster) **, Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) **, Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec. Rosa arvensis (Feldrose), Salix aurita (Ohnweide), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide), Salix purpurea (Purpurweide), Sambucus racemosa (Traubenholunder) **, Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) **
Pflanzqualität zu a, b und c:
Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung): Hochstämme mit Ballen 2 x v., 10-12 St.U., Hochstämme mit Ballen 3 x v., 16-20 St.U.
Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung): 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
Sträucher: Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 80 - 100 oder 105 - 150 auch als Solitär mit Ballen 3 x v.
d) Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.
Selbstklimmer: Campsis radicans (Trompetenblume), Euonymus-forunei-Sorten (Spindelstrauch), Hedera helix (Efeu) **, Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia "Engelmann" (Jungferntrebe), 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 (Gelblätter) **, Polygonum aubertii (Knotersch), Vitis-Arten (Weinreben), Wisteria sinensis (Blauregen) **
e) Extensive Dachbegrünung
Extensivbegrünungen sind naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Die weitgehend geschlossenen flächigen Vegetationsbestände werden aus Moosen, Sukkulen, Kräutern und Gräsern gebildet. Moos-Sedum-Begrünungen, Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen, Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen, Gras-Kraut-Begrünungen

Verfahrensvermerke 1. Planänderung

Änderungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 08.04.2005 den Änderungsbeschluss gefasst.

Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Änderungsplanung berührt werden, sind am 01.05.2005 gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung ist bereits auf Grundlage der rechtskräftigen Planung erfolgt.

Die öffentliche Auslegung der Änderungsplanung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 19.04.2006 bis einschließlich 19.05.2006 statt.

Die erneute öffentliche Auslegung der Änderungsplanung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 16.08.2006 bis einschließlich 30.08.2006 statt.

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.11.2006

Genehmigungsvermerk

Die Wirkung des § 10 Abs. 2 BauGB ist mit Ablauf des 12.4.2007 eingetreten.

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.04.2007.

Die Planänderung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Büdingen den 30.05.2007

Erich Spamer
Bürgermeister

Magistrat der Stadt Büdingen



Zeichenerklärung

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

0,7 Geschossflächenzahl - GFZ

0,4 Grundflächenzahl - GRZ

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

O offene Bauweise

--- Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Weg

Straßenbegrenzungslinie

nachrichtliche Übernahme - Versorgungsleitung oberirdisch - Hochspannungsleitung

nachrichtliche Übernahme: festgestelltes Überschwemmungsgebiet des Kalberbachs

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - mit Bezeichnung

private Grünfläche - Zweckbestimmung Streubstwiese

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Stadt Büdingen 1. und 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 32 "Im Bachmichel"

