Gemarkung Büdingen
Flur 7
Maßstab 1:1000

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Büdingen, 26.11.93

Der Landrat des Wetteraukreises
– Katasteramt –
Im Auftrag
Zail

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	1		2	
		WA	II	WA	II
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	0,4	(0,8)	0,3	(0,6)
BAUWEISE	DACHFORM	o	SD	o	SD

Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA – Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. (0,8) – Geschoßflächenzahl
- z.B. 0,4 – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o – Offene Bauweise
- SD – Satteldach
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
  - befahrbare Wohnwege und Plätze
  - Fußweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlage
- Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünfläche
- S – Schutzpflanzung (einheimische Laubgehölze)
- Nutzgärten

WASSERFLÄCHEN

- Wasserführender Graben

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Naturwiese (extensive Nutzung)
- Streuobstwiese (hochstämmige Obstbäume, extensive Wiesennutzung)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- 10.0 – Maßangaben in m
- Grenze des räumlichen Geltungsbreiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen am 24.06.1994 beschlossen. Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB im Kreisanzeiger vom 16.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 28.03.1996 bis einschl. 19.04.1996 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde im Kreisanzeiger vom 16.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG am 19.01.1996 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG ortsüblich im Kreisanzeiger vom 16.03.1996.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG vom 02.04.1996 bis einschl. 19.04.1996.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (3) BauGB am 16.01.1998 zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die fristgerechte Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (3) BauGB ortsüblich im Kreisanzeiger vom 23.11.1998.
Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (3) BauGB vom 07.12.1998 bis einschl. 08.01.1999.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bauleitplan am 10.09.1999 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Büdingen ... 30. Dez. 1999 (Datum)
(Siegel) STADT BÜDINGEN
(Unterschrift) Bürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

1.2 In den „Allgemeinen Wohngebieten" sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nur 3 Wohnungen zulässig.

2. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
Stellplätze und Garagen sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Traufhöhe der Gebäude mit zwei Geschossen auf 6,5 m festgesetzt.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut, gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens, der Bezugspunkt für die jeweiligen Gebäude wird gemittelt.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen:

BÄUME:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Erle	Alnus glutinosa
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
hochstämmiger Obstbaum	

Mindestpflanzdichte in den Pflanzstreifen:
Je 20 lfdm Pflanzstreifen soll mindestens 1 autochthoner Laubbaum gepflanzt werden (1 Baum/50 m² Fläche).

STRÄUCHER:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus laevigata

Mindestpflanzdichte in den Pflanzstreifen:
Je 20 lfdm. Pflanzstreifen sollen mindestens 20 Sträucher gepflanzt werden (1 Strauch/ 5 m² Fläche).

KLETTERGEHÖLZE:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Clematis	Clematis vitalba

Ungegliederte Außenwandflächen - Wände ohne Türen und Fenster - sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Dünger- und Biozideinsatz sind in den Pflanzstreifen untersagt.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterrasen).

5.2 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzenliste s. A 4).

5.3 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird gem. § 9 (1) Pkt. 20 BauGB folgendes festgesetzt:

- Pflege der Extensivwiesen:
  - Mahd zu 50 % Anfang Juni, zu 50 % Anfang Juli;
  - Abfuhr des Mähgutes;
  - Verbot von Dünger- und Biozideinsatz.

- Pflege von Streuobstwiesen
  Zusätzlich zu den für Extensivwiesen gebrachten Festsetzungen:
  .. Verbot von Obstbaumspritzung
  .. Regelmäßiger Lichtungsschnitt der Obstbäume alle 5 - 8 Jahre
  .. Abfuhr des Astschnittgutes
  .. Aufhängen von 1 Nistkasten an jedem 2. Obstbaum

5.4 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Kompensationsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen sind gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB dem Eingriff zugeordnet, der sich aus den Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs ergibt (Baugebiete, Verkehrsflächen), und zwar

- für den Eingriff der öffentlichen Hand: 32 % der Kompensationsfläche,
- für die privaten Eingriffe: 67 % der Kompensationsfläche.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Räume, die zum Schlafen von Menschen dienen, sind auf der von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite einzurichten (Schallschutz-Grundrisse).

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

7. DACHGESTALTUNG
Für alle Gebäude sind Satteldächer oder ähnliche Dachformen (z.B. Walmdächer oder Krüppelwalmdächer) zugelassen. Die Dachneigung beträgt 30 - 45°.

Ein Dachausbau (Drempel max. 0,80 m) ist grundsätzlich zulässig. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 2/3 der Dachtraufe beträgt.

Die jeweiligen Haushälften eines Doppelhauses und der Reihenhäuser sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Farbigkeit auszugestalten.

Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

8. BAUGESTALTUNG
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen.

9. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (ein Baum entspricht 50 m²; 1 Strauch 5 m²).

EINFRIEDUNGEN
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken (vgl. Festsetzung A 4) zu begrünen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Zaunsockel sind nicht zulässig.

ANLAGEN FÜR ABFÄLLE
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

BODENFUNDE
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Wiesbaden, dem Magistrat der Stadt Büdingen oder der archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.

BRAUCHWASSER
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 30 l/m² überdachte Grundfläche betragen. Das Hess. Wassergesetz ist zu beachten (§ 51 Abs. 3 und § 55 Abs. 3 Nr. 3 HWG).

Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt.
Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

ALTLASTEN
Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen Altlasten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdnung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend nach § 5 HAltlastG das Regierungspräsidium Darmstadt, Staatl. Umweltamt Frankfurt/M. als technische Fachbehörde, der Magistrat der Stadt Büdingen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Wetteraukreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Südlich gelegen in der Nähe (aber außerhalb) des Geltungsbereiches (Thiergartenstraße 100) liegt eine bereits erkundete Altablagerung vor.

BERGBAU
Der Geltungsbereich wird von einem erloschenen Bergwerksfeld überdeckt. Bei der Bautätigkeit ist auf Spuren des alten Bergbaus zu achten.

STANDORTÜBUNGSPLATZ
Im Osten des Geltungsbereiches liegt der Standortübungsplatz „Thiergarten". Ansprüche gegenüber den Streitkräften wegen Lärmbelästigungen oder sonstigen Belästigungen sind ausgeschlossen.

DEUTSCHE BAHN
1. Das Bebauungsgebiet liegt in der Nähe von bestehenden planfestgestellten Bahnanlagen und ist entsprechend lärmvorbelastet.
   Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes und dem Erlaß des Hessischen Ministers des Inneren vom 25.06.1973 sind die Kommunen bei der Ausweisung von Baugebieten in der Nähe von Eisenbahnen selbst zu Immissionsschutzmaßnahmen verpflichtet.
   Ausgehend davon, darf die DB nicht für evtl. Immissionsschutzmaßnahmen sowie für Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterungen herangezogen werden. Spätere Ersatzansprüche können deshalb von der DB nicht getragen werden.
2. Bei der Bepflanzung entlang der Bahnlinie sind solche Gehölze zu wählen, die entsprechend ihrer maximalen Wuchshöhe im Falle des Umstürzens weder Leitungen treffen noch in das freizuhaltende Lichtraumprofil der Gleise ragen können. Als Bezugslinie gelten die Hinterkanten der Maste.

18. HEILQUELLENSCHUTZGEBIETE
Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone II der noch rechtskräftigen Heilquellenschutzbezirks-Verordnung in der Bodeneingriffe von mehr als 20 m genehmigungspflichtig sind.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO),

jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am .... gem. § 10 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am .... erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt .... (Datum)
Genehmigt am 6. April 2000
Az.: V 32.2 61d 04/1 - Rü 131 -
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag
(Siegel) REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
(Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 10 BauGB erfolgt am 16. Sep. 2000 im Anzeiger f. Wetterau u. Vogelsberg vom 16. Sep. 2000

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Büdingen ... 18. Sep. 2000 (Datum)
Siegel STADT BÜDINGEN
(Unterschrift) Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 34

„AM VIADUKT"

STADT BÜDINGEN

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG
ROSBACHER WEG 8 , 61206 WÖLLSTADT
☎ 06034 / 4657 + 3059 ; FAX 06034 / 6318

BEARBEITER	ZEICHNER	MASSTAB	BLATT	PLANUNGSSTAND	DATUM
RG	NG	1 : 1.000	2	Satzung	November 1999