



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG					
ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	1		2	
		WA	II	WA	II
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL	0,4	0,5	0,3	0,6
BAUWEISE	DACHFORM	o	SD	o	SD

**TEXTFESTSETZUNGEN**

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

**A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 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.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Gemaß § 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.
- STELLPLÄTZE**  
Stellplätze werden in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - sowohl zwischen Straßengrenzlinie und Baugrenze als auch zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze - zugelassen. Die Breite von Stellplätzen bzw. Zufahrten außerhalb der überbaubaren Flächen darf max. 50 % der Straßenfrontlänge der Grundstücke betragen. Hauszugänge bleiben unberücksichtigt. Im Bereich zwischen hinterer Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind Stellplätze nicht zulässig.
- 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 (Vorschlagsliste):

- BÄUME:**
- |                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Eberesche              | Sorbus aucuparia |
| Erl                    | Alnus glutinosa  |
| Feldahorn              | Acer campestre   |
| Hainbuche              | Carpinus betulus |
| Stieleiche             | Quercus robur    |
| Traubeneiche           | Quercus petraea  |
| Vogelkirsche           | Prunus avium     |
| Winterlinde            | Tilia cordata    |
| hochstämmige Obstbäume |                  |
- Je 20 lfdm Pflanzstreifen soll mindestens 1 autochthone Laubbaum gepflanzt werden.

- STRÄUCHER:**
- |            |                     |
|------------|---------------------|
| Hartriegel | Cornus sanguinea    |
| Haselnuß   | Corylus avellana    |
| Hundsrose  | Rosa canina         |
| Liguster   | Ligustrum vulgare   |
| Schneeball | Viburnum opulus     |
| Weißdorn   | Crataegus laevigata |

Je 20 lfdm. Pflanzstreifen sollen mindestens 20 Sträucher gepflanzt werden. Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden. Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude - Wände ohne Türen und Fenster - sind mit Rank- oder Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, etc.) zu begrünen.

- KLETTERGEHÖLZE:**
- |             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| Efeu        | Hedera helix                |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |
| Clematis    | Clematis vitalba            |

- 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 (Vorschlagsliste).**
- 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 Gebäuseite einzurichten.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 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 Farbgebung 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 natürlichen Materialfarbtönen 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 %) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (ein Baum entspricht 50 m<sup>2</sup>; 1 Strauch 5 m<sup>2</sup>).

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

- 11. 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.

**C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 12. BODENFUNDE**  
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, dem Magistrat der Stadt Büdingen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

- 13. BRAUCHWASSER**  
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 30 l/m<sup>2</sup> 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.

- 14. 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 Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend 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 Altlagerung vor.

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

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

- 17. DEUTSCHE BAHN**  
1. Das Bebauungsgebiet liegt in der Nähe von bestehenden planfestgestellten Bahnanlagen und ist entsprechend lärmvorbelastet. Diese Anlagen dürfen nicht betreten werden. Nach § 50 des Bundesimmissionschutzgesetzes 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 Immissionschutzmaßnahmen verpflichtet.  
Ausgehend davon, darf die DB nicht für evtl. Immissionschutzmaßnahmen 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 Geise 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),
- Planzeichungsverordnung (PlanZV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO) --

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

**VERFAHRENSVERMERKE**

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. *Stand Januar 2002*

Büdingen, den 27. Januar 2004  
(Datum)  
Der Leiter des Wetteraukreises  
Katasteramt  
im Auftrag  
(Unterschrift) (Zimmer)  
Katasteramt

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen am 17.08.2001 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in der im Kreisanzeiger vom 11.11.2002.

**BÜRGERBETEILIGUNG**  
Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) BauGB vom 11.11.2002 bis einschließlich 22.11.2002 durchgeführt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Kreisanzeiger vom 11.11.2002.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
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 gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (1) BauGB ortsüblich im Kreisanzeiger vom 11.11.2002.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (1) BauGB vom 25.11.2002 bis einschließlich 06.01.2003.

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat diesen Bebauungsplan am 25.04.2003 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Büdingen, den 1. Aug. 2003  
(Datum)  
(Unterschrift)  
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Kreisanzeiger vom 1.8.2003.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Büdingen, den 19. Feb. 2004  
(Datum)  
(Unterschrift)  
Bürgermeister

**PLANZEICHEN**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- z.B. 0,8 Geschoßflächenzahl
  - z.B. 0,4 Grundflächenzahl
  - z.B. II Zahl der Vollgeschosse

- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- o offene Bauweise
  - SD Sattel- und Walmdach
  - Baugrenze

- VERKEHRSLÄCHEN**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
    - befahrbarer Wohnweg
    - Fußweg

- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG**
- Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität

- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN**
- unterirdisch

- GRÜNFLÄCHEN**
- private Grünfläche
  - S Schutzpflanzung
  - Gärten

- WASSERFLÄCHE**
- wasserführender Graben

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

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

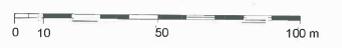
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Maßangabe in Meter
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**STADT BÜDINGEN**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 34**

**„AM VIADUKT“  
1. ÄNDERUNG**



**PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG**

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT  
TEL. 06034/4657 + 3059, FAX 06034/6318  
E-MAIL : planungsgruppe.f.s@t-online.de

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	PLANUNGSSTAND	DATUM
RG	WEI	1:1 000	SATZUNG	MAI 2003