

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 24. Juni 1994.

Siegel Büdingen den 30 APR. 2012
 Manfred Hix
 Erster Stadtrat
 Magistrat der Stadt Büdingen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 1 BauGB im August und September 2011 mit Anschreiben vom 2. August 2011, ergänzt durch einen Scopingtermin am 30. August 2011. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 17. Oktober 2011 bis 28. Oktober 2011.

Siegel Büdingen den 30 APR. 2012
 Manfred Hix
 Erster Stadtrat
 Magistrat der Stadt Büdingen

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 07. Dezember 2011 bis einschließlich 16. Januar 2012.

Siegel Büdingen den 30 APR. 2012
 Manfred Hix
 Erster Stadtrat
 Magistrat der Stadt Büdingen

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs.1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 23. März 2012

Siegel Büdingen den 30 APR. 2012
 Manfred Hix
 Erster Stadtrat
 Magistrat der Stadt Büdingen

Genehmigungsvermerk gem. § 10 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungserteilung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 18.05.12
 Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Siegel Büdingen den 11. NOV. 2013
 Manfred Hix
 Erster Stadtrat
 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. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung 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 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46).

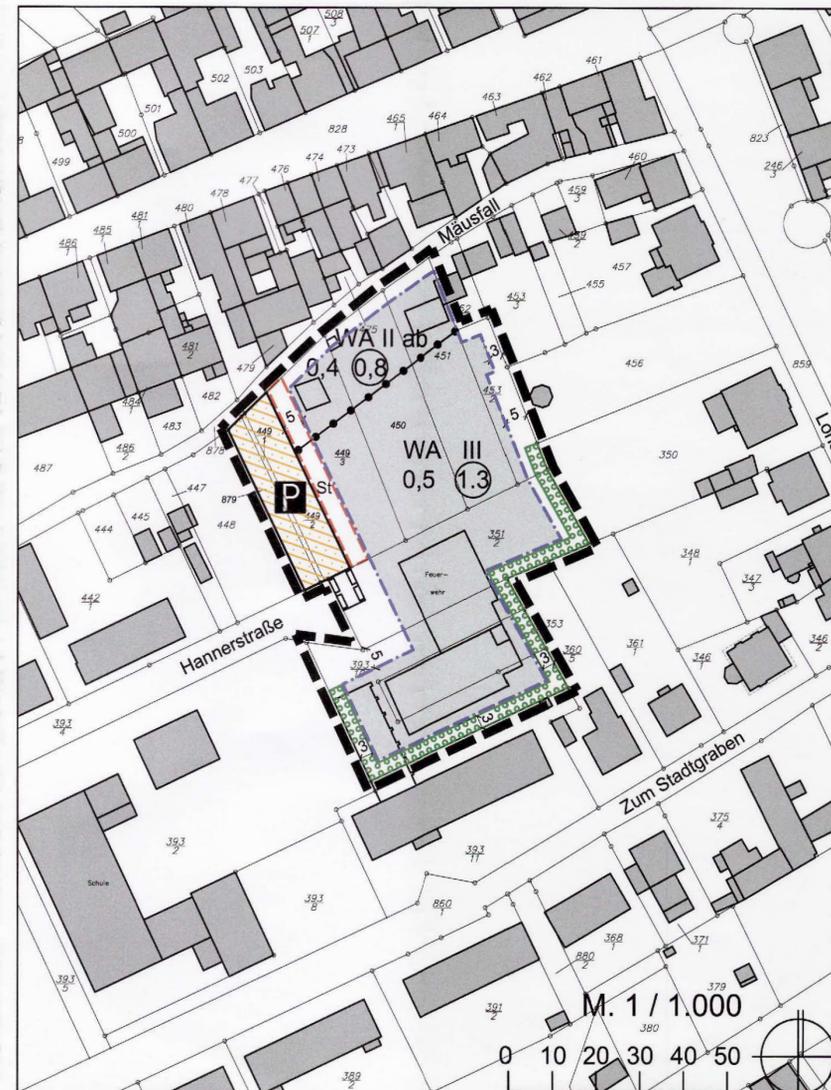
Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 In allen WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

- 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 In dem nördlichen Wohngebiet, in dem eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, können Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Lediglich an der Westgrenze ist der mit der Baugrenze festgesetzte Abstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- 1.4 In den Baugebieten wird die Gebäudehöhe einschließlich aller Dachaufbauten auf max. 145 m ü.NN begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 BauNVO).
2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB
 - 2.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der Artenliste anzupflanzen.
 - 2.2 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 qm, ein Strauch 1,5 qm.
 - 2.3 Die Flächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern zeichnerisch festgesetzt sind, sind als Randeingrünung anzulegen bzw. zu erhalten, zu pflegen und in ihrer Ausprägung nachhaltig zu sichern. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze gem. Artenliste zu ersetzen. Der Bestand ist durch Neupflanzungen standortgerechter Gehölze (gemäß Artenliste) zu ergänzen, um eine geschlossene Randeingrünung zu erhalten.
 - 2.4 Je 5 Stellplätze ist 1 standortgerechter Baum (Stammumfang mind. 10 cm gemessen in 1 m Höhe) in einem unbefestigten, nicht befahrbarem Pflanzbeet (Mindestfläche ca. 5 qm) vorzusehen.
 - 2.5 Parkplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine etc.).
3. Festsetzungen gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB
 - 3.1 Die Höhe neu errichteter Einfriedungen ist auf max. 2,0 m, gemessen von der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem vorgelagerten natürlichen Gelände, zu begrenzen. Zulässig sind Laubgehölzhecken und transparente Zäune.
 - 3.2 Im nördlichen WA-Gebiet sind als Dachform für die Hauptgebäude nur Sattel- oder Pultdächer zulässig. Untergeordnete Bauteile sind hiervon ausgenommen.
4. Allgemeine Hinweise
 - 4.1 Das Plangebiet befindet sich in der Zone II des Heilquellenschutzgebiets in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929). Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen bzw. unterirdische Arbeiten über 20 m Tiefe genehmigungspflichtig.
 - 4.2 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
 - 4.3 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
 - 4.4 Gem. § 51 Abs. 3 des Hess. Wassergesetzes soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
 - 4.5 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.
 - 4.6 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung von 1.600 l/min. Löschwasseremenge gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.
 - 4.7 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Eine frühzeitige Benachrichtigung der zuständigen Behörden vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist zu gewährleisten, da im Bebauungsplangebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Kreisarchäologie stattfinden wird. Das Vorgehen und die Vorbereitung der Beobachtung ist mit der Behörde abzustimmen.
 - 4.8 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 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.
 - 4.9 Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet 0,4 kV-Kabel der OVAG und Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden, die bei notwendigen Erdarbeiten zu berücksichtigen bzw. zu verlegen sind. Arbeiten im Bereich dieser Kabel sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.
 - 4.10 Forderungen im Zusammenhang mit Emissionen, die von den innerörtlichen Landesstraßen ausgehen, können von der Straßenbauverwaltung nicht anerkannt werden.

5. Artenliste
 Bei allen Anpflanzungen sind die Grenzabstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.
- 5.1 Bäume (Heister) zur Ergänzung der westlichen Randeingrünung
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- 5.2 Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)
 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)
- 5.3 Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)
 Acer campestre (Feldahorn), Ainus glutinosa (Schwarzerle), 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 (Faulbaum), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus torminalis (Elsbeere), Hochstamm-Obstbäume
- 5.4 Sträucher
 Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec, Rosa arvensis (Feldrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- 5.5 Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.
 Selbstklimmer: Campsis radicans (Trompetenblume), Euonymus-forunei-Sorten (Spindelstrauch), Hedera helix (Efeu), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (Jungfernnrebe), 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 (Geißblätter), Polygonum aubertii (Knöterich), Vitis-Arten (Weinreben), Wisteria sinensis (Blauregen)



Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,5	Grundflächenzahl GRZ
1,3	Geschossflächenzahl GFZ
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
ab	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche
	Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB
	Fläche für Stellplätze
	Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	vorhandene Parzellengrenzen
	vorhandene Bebauung / Abriss

Katastervermerk

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Büdingen, Stand Januar 2011, verwendet. Für den Bereich der ehemaligen Flurstücke 449 und 393/9 wurde eine Fortführung der Vermessungsingenieure Müller und Richter vom Sommer 2011 übernommen, da sie für die Planung Relevanz hat. Darüber hinaus wurden an den zur Verfügung gestellten Daten durch das Planungsbüro keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.

BÜDINGEN - STADTEIL BÜDINGEN Bebauungsplan Nr. 36 "Mäusfall"

