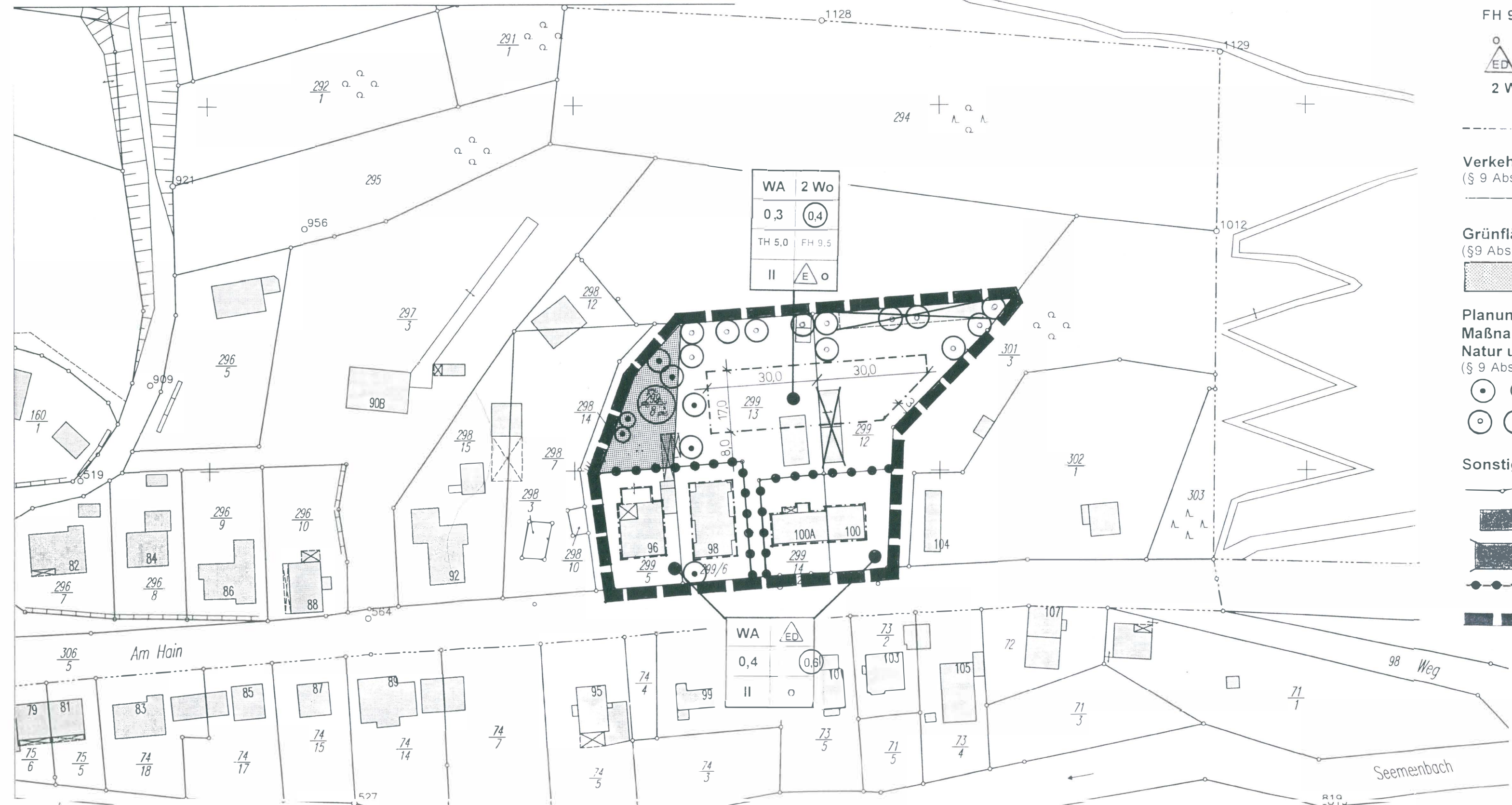




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 40 „AM HAIN“

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 §§ 1 bis 4, 8 bis 11 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- 1.2 §§ 1, 4, 12 bis 20, 22 und 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132).
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- 1.4 § 87 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655 ff).
- 1.5 §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I, S. 534)

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Im WA-Gebiet sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen zulässig. Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gem. § 1 Abs. 5 nicht zugelassen.
- 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragungen im Plan festgesetzt und für die Ausführung verbindlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 11 BauGB).
- 2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird im nördlichen Planbereich mit 2 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

- 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Bäumen zu bepflanzen sind, sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, unter Berücksichtigung der Pflanzliste anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind nicht eingemessen. Die Pflanzung gleicher Qualität ist an alternativen Standorten zulässig.
- 3.2 Mindestens 30 % der privaten Grundstücksflächen sind als Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind zu einem Drittel mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind mitanzurechnen. Ein Baum entspricht 20 m², ein Strauch 2 m².
- 3.3 Gebäudeteile mit mehr als 20 m² Außenwandfläche ohne Fensteröffnungen sind zu bepflanzen (Fassadenbegrünung).
- 3.4 Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. als wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasengittersteine oder Fugenpflaster mit Abstandshalter.

4.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gem. § 87 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- 4.1 Als Dachform sind Pult-, Walml- und Satteldächer vorgeschrieben. Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind nur zulässig, wenn sie begrünt werden.
- 4.2 Die Dachneigung der Hauptgebäude wird mit 30° - 40° festgesetzt.
- 4.3 Die Dacheindeckung geneigter Dächer hat mit ortsblichen Materialien in ziegelrot, rotbraun oder schieferfarbig zu erfolgen.
- 4.4 Dachgaupen dürfen auf jeder Gebäudeseite maximal 2/3 der Gebäudelänge einnehmen.

- 4.5 Die Traufhöhe (oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut, unterer Bezugspunkt: Anschnitt des gewachsenen Bodens talseits) darf im nördlichen Planbereich maximal 5,0 m betragen.
- 4.6 Die Firsthöhe (oberer Bezugspunkt: oberste waagerechte Linie des geneigten Daches, unterer Bezugspunkt: Anschnitt des gewachsenen Bodens talseits) darf im nördlichen Planbereich maximal 9,50 m betragen.
- 4.7 Zaune sind mit einer Bodenfreiheit von 0,15 m zu errichten, um den Durchschlupf für Kleinsäuger zu ermöglichen.

5.0 ALLGEMEINE HINWEISE

- 5.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwasser sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt Büdingen vom 24.06.1994 maßgebend.
 - 5.1.1 Gemäß § 51 Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt (z. B. in Zisternen). Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu verwenden. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.
 - 5.1.2 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. Aus der Sicht des Grundwasserschutzes darf nur Niederschlagswasser von weitgehend unverschmutzten Flächen (Dächern, Terrassen etc.) versickert werden. Voraussetzung ist, dass eine ausreichend Durchlässigkeit des Untergrundes sowie ein ausreichender Flurabstand des Grundwassers vorhanden ist. Darüber hinaus darf der Untergrund keine Schadstoffkontaminationen aufweisen. Dies ist durch entsprechende Untergrunduntersuchungen abzuklären. Zur Verbesserung der Reinigungswirkung ist das Niederschlagswasser oberflächlich über eine Bodenpassage zu versickern. Als Anlagenart sind Mulden- Rigolenversickerung vorzusehen. Eine Schachtversickerung ist nicht zulässig. Regeln für die Ausführung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Grundwasser sind in dem ATV Arbeitsblatt A 138 enthalten.
- 5.2 Der Verwendung von Solaranlagen stehen keine Bedenken entgegen.
- 5.3 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.
- 5.4 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Biebrich / Ostflügel, Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.
- 5.5 Sollte während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.

6.0 PFLANZLISTE

Die nachfolgende Pflanzliste dient als Orientierungshilfe für die Auswahl von anzupflanzenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen:

I. Große Laubbäume:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Juglans regia (Walnuß)
- Populus tremula (Zitterpappel)
- Salix alba (Silberweide)
- Salix fragilis (Bruchweide)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

II. Kleine Laubbäume:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Crataegus laevigata (Rothorn)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus mahaleb (Weichselkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus domestica (Speierling)
- Hochstamm-Obstbäume

III. Sträucher und Hecken:

- Amelanchier (Feisenbirne)
- Buddleia alternifolia (Schmetterlingsstrauch)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Chaenomeles (Zierquitten)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa arvensis (Feldrose)
- Rosa spec. (Wildrosen)
- Salix aurita (Ohrweide)
- Salix caprea (Salweide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Obstgehölze

IV. Ranker für Fassaden, Garagen und Pergolen

- A. Selbstklimmer:
 - Campsis radicans (Trompetenblume)
 - Eucymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 - Jasminum nudiflorum (Winterjasmin)
 - Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" (Jungfernerbe)
 - Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein)

- B. Pflanzen mit Kletterhilfen:
 - Actinidia arguta (Strahlengriffel)
 - Akebia quinata (Akebie)
 - Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
 - Clematis-Arten
 - Humulus lupulus (Hopfen)
 - Lonicera-Arten (Geißblätter)
 - Parthenocissus quinquefolia (Jungfernerbe)
 - Polygonum aubertii (Knoterich)
 - Vitis-Arten (Weinreben)
 - Wisteria sinensis (Blauregen)



Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- z.B. 0,4 Geschossflächenzahl
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 5,0 max. Traufhöhe
- FH 9,5 max. Firsthöhe
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2 Wo Zahl der Wohnungen pro Gebäude als Höchstmaß
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche, Garten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- • Erhaltung von Laubbäumen
- • Anpflanzen von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grundstücksgrenze Bestand
- Geräteschuppen, Garage Bestand
- Geräteschuppen Abriss
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplans am 08.06.2001 beschlossen.
Büdingen, den 15.12.2002
Der Magistrat der Stadt Büdingen
Bürgermeister
- 2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.09.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Büdingen, den 15.12.2002
Der Magistrat der Stadt Büdingen
Bürgermeister
- 3. Der Planentwurf mit Begründung wurde in der Zeit vom 06.11.2001 bis 07.12.2001 öffentlich ausgelegt.
Büdingen, den 15.12.2002
Der Magistrat der Stadt Büdingen
Bürgermeister
- 4. Der Bebauungsplan wurde am 26.04.2002 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Büdingen, den 15.12.2002
Der Magistrat der Stadt Büdingen
Bürgermeister
- 5. Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums
Genehmigt am 12.12.2002
Az.: III 34.2-61002/01-122
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
Dr. Det. Uebachs
- 6. Der dem Regierungspräsidium Darmstadt gem. § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegte Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 3 HGO in Verbindung mit § 6 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Büdingen vom 25.11.1994 am 2.0.10.2004 ortsbüchlich bekanntgemacht.
Die Satzung ist somit am 2. Nov. 2004 in Kraft getreten.
Büdingen, den 2.3.2004
Der Magistrat der Stadt Büdingen
Bürgermeister

Stadt Büdingen

Stadtteil Büdingen

Bebauungsplan Nr. 40

“Am Hain”

M.: 1:1.000

Stand:

Mai 2002

Architekturbüro Möser GbR

Am Eckelgarten 5

63654 Büdingen - Rinderbügen

Tel. 06049/530

Fax 06049/1717