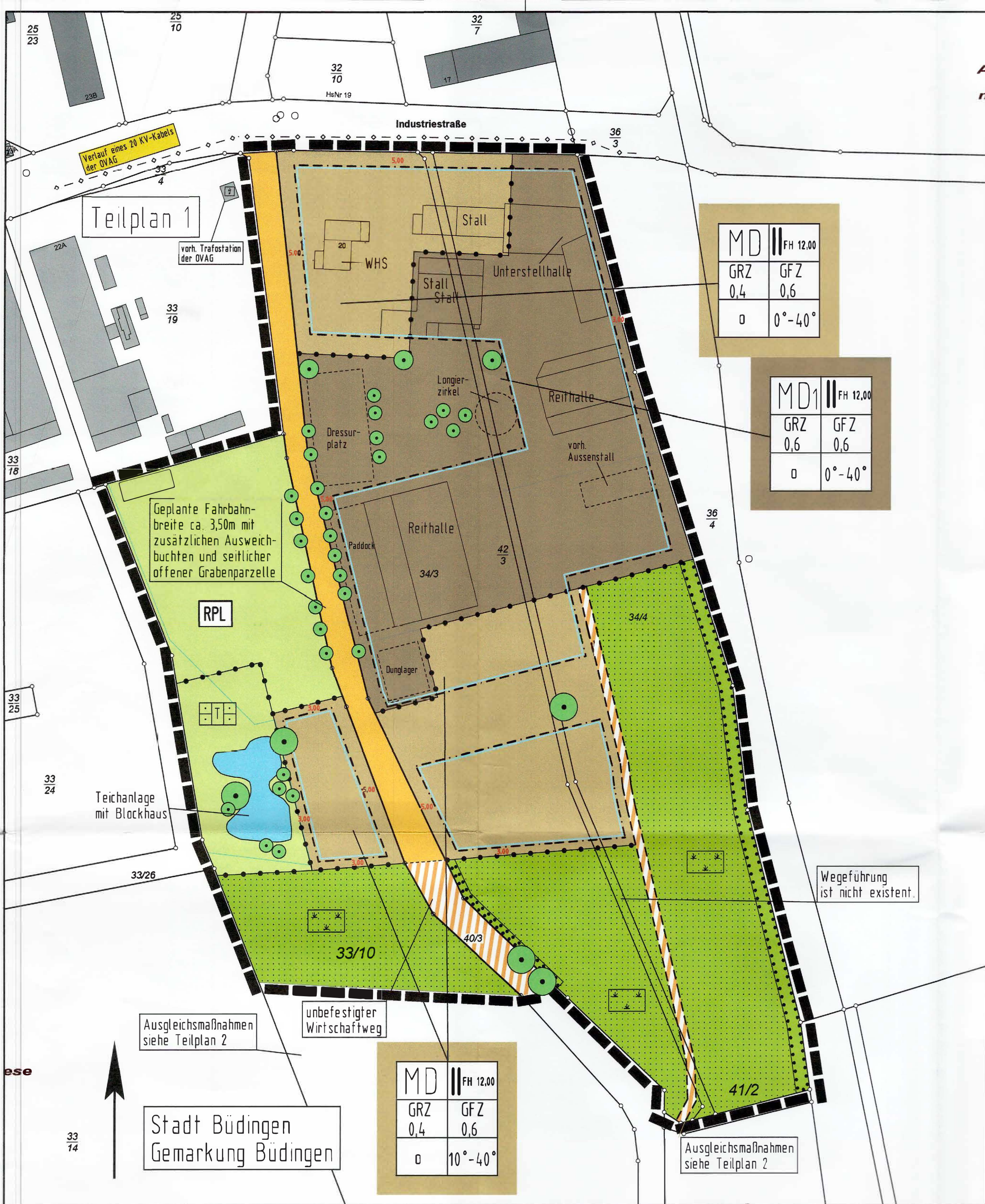


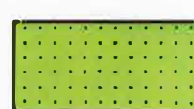


6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Flächen für die Landwirtschaft

Grünfläche Wiese



7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung:
Bäume



7.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



8.2 Zulässige Dachneigung

8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

z.B. 15°-30°



Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)

11 Die Art des Baugebietes ist gem. §5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die in §5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit im gesamten MD-Gebiet nicht zulässig. Innerhalb der MD; gekennzeichneten Flächen sind die in §5 (2) Nr. 3 (sonstige Wohngebäude) und die unter Nr. 9 (Tankstellen) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig.

12 Gem. §19 (4) BauNVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundflächenzahl (IGRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vH überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

13 Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.

14 Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25A und B BauGB)

21 Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume an den im Plan eingezeichneten Baumstandorten zu pflanzen und zu unterhalten.

3. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1 Die Lage der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Teilplan 2 zu entnehmen. Auf der externen Ausgleichsfläche A1 (Flur 10 Par. 3/2 Htw.) ist extensives Grünland durch Nutzungsumstellung zu entwickeln. Die erste Mahd darf erst nach dem 15.6. erfolgen, das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung oder Pestizideinsatz haben zu unterbleiben.

3.2 Auf den Parzellen 33/10 und 35 (Teilplan 2) sind Bäume, Sträucher und Gewässer zum Erhalt und zur Pflege festgesetzt. Ausgefallene Gehölze sind hier zu ersetzen.

3.3 Vor geplanten Gebäudesanierungen oder Gebäudeabbruchmaßnahmen sind an den betreffenden Anlagen artenschutzrechtliche Kontrollen und ggf. Maßnahmen durchzuführen (siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan).

3.4 Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern gem. Pflanzliste zu begrünen.

3.5 Die Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind. Je Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender, standortgerechter Laubbaum (gem. Pflanzliste), oder alternativ dazu ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen.

3.6 Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. ÖkoPflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.

3.7 Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standorttypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muss mindestens 15 cm betragen.

4. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 (1a) BauGB
Öffentliche Eingriffe finden nicht statt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Eingriffen zugeordnet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 HBO i.V.m. mit §9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

11 Für Hauptgebäude sind die im Planeinschrieb festgesetzten Dachneigungen zulässig. Nebengebäude, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind auch mit Flach- und flachgeneigten Dächern mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

12 Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

2. Gebäudehöhen gem. §2 (4) HBO

21 Die zulässige Firsthöhe ist von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden zu bemessen.

III. Pflanzliste (Artenauswahl)

Für Bereiche mit Pflanzgeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

1. Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten)

2. Laubbäume:
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Hainbuche - Carpinus betulus
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Esche - Fraxinus excelsior

Stieleiche - Quercus robur
Feldahorn - Acer campestre
Traubeneiche - Quercus petraea

3. Sträucher:

Weißdorn - Crataegus monogyna
Hundsrose - Rosa canina
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Echte Brombeere - Rubus fruticosus

Hasel - Corylus avellana
Schlehe - Prunus spinosa
Hartnagel - Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra

4. Schnitthecken:

Liguster - Ligustrum vulgare
Kornelkirsche - Cornus mas
Weißdorn - Crataegus monogyna

Hainbuche - Carpinus betulus
Feldahorn - Acer campestre

5. Fassadengrün:

Efeu - Hedera helix
Jelängerjeliäber - Lonicera caprifolium
Immergrünes Geißblatt - Lonicera henryi
Duft-Geißblatt - Lonicera heckrothii
Kletter-Knöterich - Polygonum aubertii
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
Dreilappige Zaunrebe - Parthenocissus tricuspidata

Waldrebe - Clematis vitalba
Hopfen - Humulus lupulus
Weinrebe - Vitis vinifera
Blauregen - Wisteria sinensis

IV. Hinweise

1. Bodendenkmäler gem. §20 HDSchG

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Wasserwirtschaftliche Hinweise

21 Bei der Verwertung von Oberflächenwasser ist §51 (3) HWG zu beachten. Eine grundstücksbezogene Versicherung ist aufgrund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich.

22 Das anfallende Dachflächenwasser ist nach §55 HWG in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Dabei sollte das Zisternenvolumen mit mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche berechnet werden.

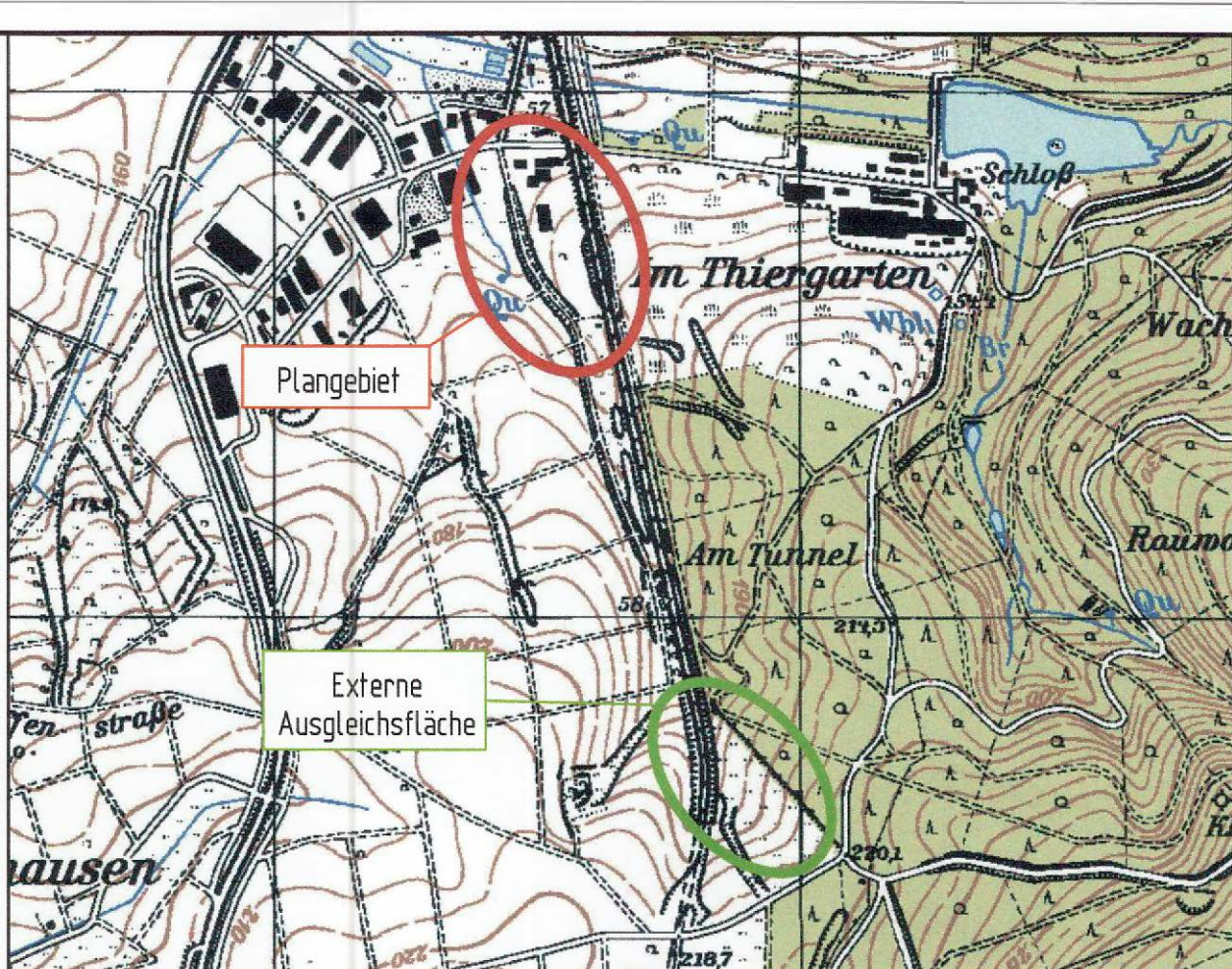
23 Das Plangebiet liegt in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Die Verbote der Schutzverordnung sind zu beachten.

3. Bergbau

Bei Erdarbeiten im Rahmen der Bautätigkeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Sofern bei den Bautätigkeiten Hohlräume angetroffen werden sind diese fachgerecht zu verfüllen und zu verdichten.

4. Straßenverkehr

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 457 ausgehenden Emissionen. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

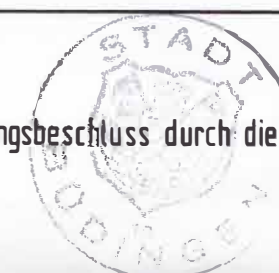
	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	70	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400.	Vermessungspunkt

Planunterlagen

Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatastersystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Aufstellungsbeschluss

Nach §2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.05.2011 gefasst.



Bürgermeister/-in

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 04.03.2013 bis 08.03.2013 durchgeführt.

Offenlegung

Der Entwurf wurde nach §3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.03.2013 bis 16.04.2013 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 02.03.2013.



Bürgermeister/-in

Satzungsbeschluss

Die Beschlussfassung gemäß §10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.07.2013.



Bürgermeister/-in

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 09.11.2013 in Kraft.



Bürgermeister/-in

BAULEITPLANUNG DER STADT BÜDINGEN

MAGISTRAT DER STADT BÜDINGEN EBERHARD-BAUNER-ALLEE 16 63654 BÜDINGEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 49 "AM EBERBORN" IN DER GEMARKUNG BÜDINGEN (Bestehend aus Teilplan 1 und 2)

OBJEKT NR. 11189
Wirksame Fassung - Teilplan 1
MASS-STAB 1:1000

BEARBEITUNGSSTAND: März 2012, September 2012, Januar 2013, April 2013, Juli 2013

BEARBEITET: VOLLHARDT CAD: SMI

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung

AM VOGELHERD 51 - 35043 MARGUB - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-plande.de

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -; §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1. Dorfgebiete

(§ 5 BauNVO)
siehe textl.
Festsetzungen Nr. 11



2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschosflächenzahl (GFZ)

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

z.B. GFZ 0,7

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ mit Dezimalzahl

z.B. GRZ 0,4

2.3. Zahl der Vollgeschosse

Firsthöhe FH
als Höchstmaß

z.B. FH 12,0m
z.B. III

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise

0

3.2. Baugrenze

— — — — —

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Straßenverkehrsflächen

— — — — —

4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

— — — — —

Wirtschaftsweg

— — — — —

5. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Private Grünfläche

— — — — —

Teich- und Freizeitanlage

— — — — —

Reithalle

RPL