

# BÜDINGEN · STADTTEIL DÜDELSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN NR.10 "IM EINZEL"

### MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



ÜBERSICHT M. 1/25.000

Dr. - Ing. Klaus THOMAS

Planer und Architekt · SRL

Luisenstraße 33

6000 Frankfurt 1

Telefon 069 · 498 00 08

Oktober 1987

- Auszug aus dem genehmigten Bebauungsplan -

- 1.1. §§ 1. 2. 2a, 8 bis 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I, 2256, berichtigt 2617), geändert durch Art. 9, Nr. 1 der Vereinfachungs-Novelle vom 3.12.1976 (BGBl. I, 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I, 949).
- 1.2. §§ 1. 4. 12 bis 20, 22 und 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I, 1763).
- 1.3. §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.7.1981 (BGBl. I, 833).
- 1.4. § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. 1, 102).
- 1.5. § 118 der Hessischen Bauordnung (HBO) (GVBl. 1, 28).
- 1.6. §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1.4.1981 (GVBl. 1, 66).

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1. 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 und 2 BBauG).
- 2.2. Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 4 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Nutzungen insgesamt ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 2.3. Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 500 qm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG).
- 2.4. Garagen, PKW-Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO einschließlich Pergolen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG).
3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDUNG  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BBauG

- j.1. Mindestens 70% der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen sollen eine 25%-ige Baum- und Strauchpflanzung erhalten (ein Baum = 10 qm, ein Strauch = 1,0 qm). Die Bepflanzung hat mit standortgerechten, bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen, wie z.B.:

## a) Bäume

1. Alnus glutinosa (Schwarzzerle)
2. Prunus avium (Vogelkirsche)
3. Quercus robur (Stieleiche)
4. Sorbus aria (Mehlbeere)
5. Sorbus aucuparia (Eberesche)
6. Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
7. Ulmus hollandica "Groeneveld" oder "Coselin" (Ulme)

und hochstämmige Obstbäume wie  
Birne  
Kirsche  
Pflaume  
Apfel

## b) Straucher und Hecken

1. Carpinus betulus (Hainbuche)
2. Corylus avellana (Valdhasel)
3. Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
4. Prunus spinosa (Schlehe)
5. Salix aurita (Ohrweide)
6. Salix caprea mas (Kätzchenweide)
7. Salix purpurea (Korbweide)
8. Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
9. Ligustrum vulgare (Liguster)

## c) Ranker für Fassaden, Garagen und Pergolen

1. Aristolochia (Pfeifenwinde)
2. Campsis radicans (Trompetenblume)
3. Clematis (Waldrabe)
4. Hedera helix (Efeu)
5. Lonicera (Heckenkirsche)
6. Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (Wilder Wein)
7. Wisteria sinensis (Blauregen)
8. Kletterrosen

- 3.2. Die als Straßeneinfriedigungen vorgeschriebenen Hainbuchenhecken sind so zu pflanzen und zu unterhalten, daß der Fußgängerverkehr nicht beeinträchtigt wird.
- 3.3. Entsprechend der Darstellung im Plan sind:  
- im Straßenebereich der verlängerten "Findorfer Straße" - 'Vogelkirschen',  
- im Bereich des nach Osten führenden 10 m breiten Straßennastes eine 'Stieleiche' und 4 'Ulmen',  
- im Bereich des nach Osten führenden 6 m breiten Straßennastes und im nördlichen Bereich der Haupterschließungsstraße 'gemeine Ebereschen',  
- im südlichen Teil der Haupterschließungsstraße 'schwedische Mehlbeere' zu pflanzen.  
Die angegebenen Standorte der Bäume können in Abhängigkeit von Einfahrten und Leitungen entsprechend verändert werden.
- 3.4. Die ausgewiesene Streuobstwiese ist mit standortgerechten Obstbäumen (Birne, Kirsche, Pflaume, Apfel) zu bepflanzen.
- 3.5. Die das Baugebiet nach Osten abschließende öffentliche Grünfläche ist mit standortgerechten, untypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hochwachsende Bäume dürfen, um einer evtl. nicht erwünschten Verschattung der Wohngrundstücke vorzubeugen, in ihrem Höhenwachstum begrenzt werden.
- 3.6. Die Renaturierung des Grabens ist spätestens im Zusammenhang mit der endgültigen Oberplanung der im Osten an das Plangebiet anschließenden Flächen, unter Hinzunahme von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des jetzigen Planes, sicherzustellen.

## 4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

gem. § 118 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BBauG

- 4.1. Als Dachform sind generell Sattel- oder Walddächer vorgeschrieben.
- 4.2. Die Dachneigung wird  
- bei eingeschossigen Gebäuden mit 30 Grad bis 48 Grad  
- ~~bei zweigeschossigen Gebäuden mit 30 Grad bis 38 Grad~~  
vorgeschrieben.
- 4.3. Die Dacheindeckung aller Gebäude hat ziegelrot oder braun zu erfolgen. Es sollen möglichst ortsübliche Materialien (Naturziegel u.ä.) verwendet werden.
- 4.4. Dachgauben dürfen auf jeder Gebäudeseite maximal 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.
- 4.5. Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk / Oberkante Dacheindeckung) darf - bezogen auf das natürliche Gelände  
- bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m,  
- bei zweigeschossigen Gebäuden 6,25 m,  
nicht überschreiten.  
Über dem 2. Vollgeschoß ist ein Kniestock unzulässig.
- 4.6. Als Straßeneinfriedigung werden Hainbuchenhecken mit einem vorgesetzten Sockel und Holzläne vorgeschrieben. Die Hecke darf eine Höhe von 1,20 m, im Bereich der Straßeneinfriedigung von 0,80 m nicht überschreiten. Die Höhe der vorgesetzten Sockel wird mit 0,30 m festgesetzt. Massive Pfeiler sind nur an Türen und Toren zulässig.
- 4.7. Bei PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und öffentlichen Verkehrsflächen ist die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken (Verwendung von Rasengittersteinen, Bessunger Kies u.a.).
- 4.8. Die im Plangebiet befindlichen Straßen sind verkehrsberuhigt auszubauen.
- 4.9. Die im Osten endenden Abschnitte der Planstraßen sind vorläufig als 5 m breiter Grünstreifen zu gestalten und ggf. durch weitere Abspermaßnahmen (Poller) abzusichern.
5. ALLGEMEINE HINWEISE
- 5.1. Bei Erdarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde sind, entsprechend § 20 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- 5.2. Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie das anfallende Niederschlagswasser ist die allgemeine Satzung über die öffentliche Ortsentwässerung und den Anschluß der Grundstücke an die örtliche Ortsentwässerungsanlage - Allgemeine Kanalsatzung - der Stadt Budingen vom 17.3.1973 in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.
- 5.3. Der Verwendung von Solaranlagen stehen im gesamten Bereich des Bebauungsplans keine Bedenken entgegen.
- 5.4. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans bzw. der bauordnungsrechtlichen Vorschriften gilt § 156 BBauG bzw. § 113 der HBO.

# Zeichenerklärung (gem. PlanzV 81)

## Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl = GRZ
06	Geschoßflächenzahl = GFZ
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche, s. Festsetzungen
	Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

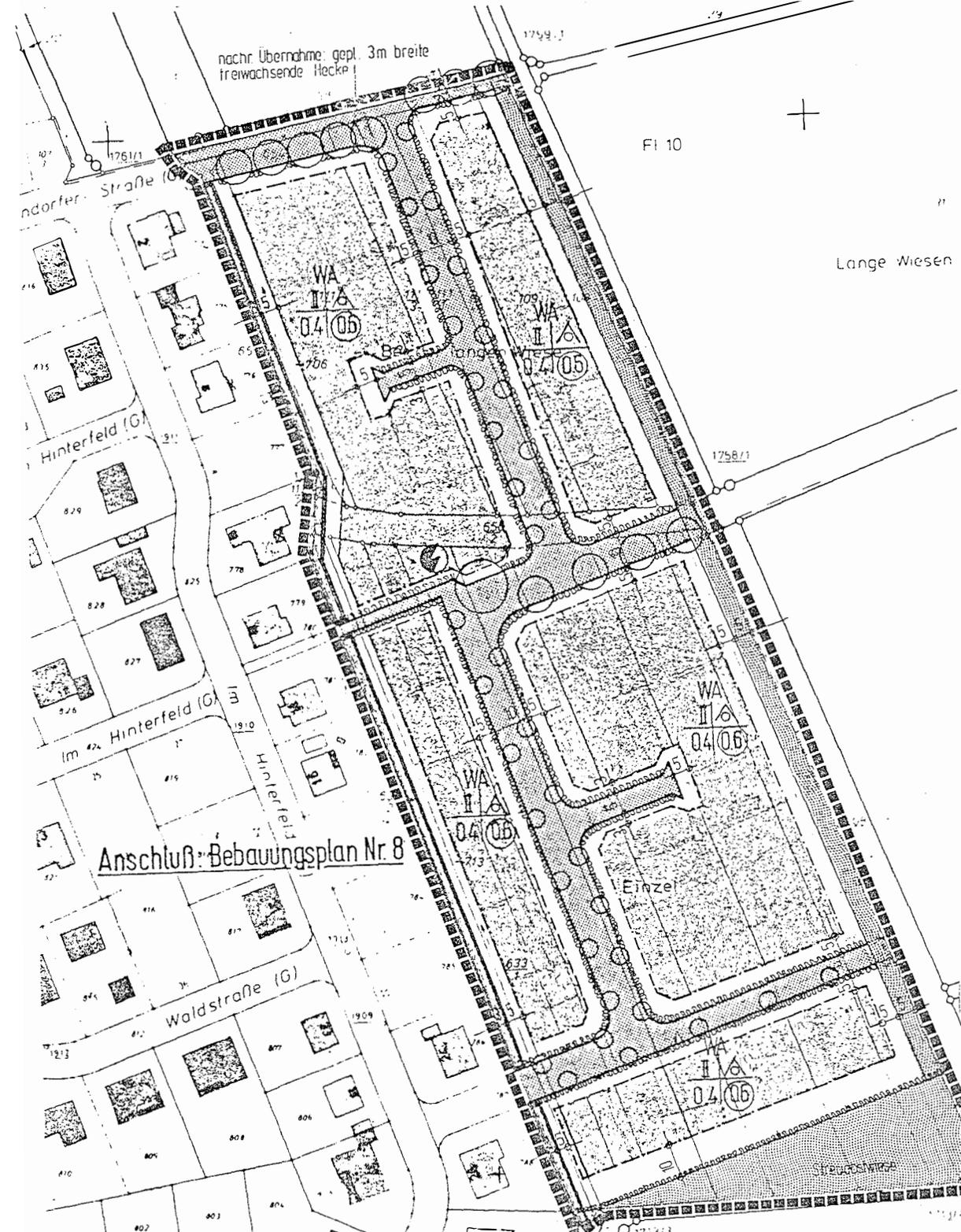
## Bauweise, Grenzen

	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	vorhandene Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
	Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen
	Baugrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## sonstige Darstellungen

	vorhandene Gebäude
	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, s. Festsetzungen
	Pflicht zur Anpflanzung einer Hecke
	Grabenfläche

- unmaßstäbliche  
Verkleinerung -



Anschluß: Bebauungsplan Nr. 8