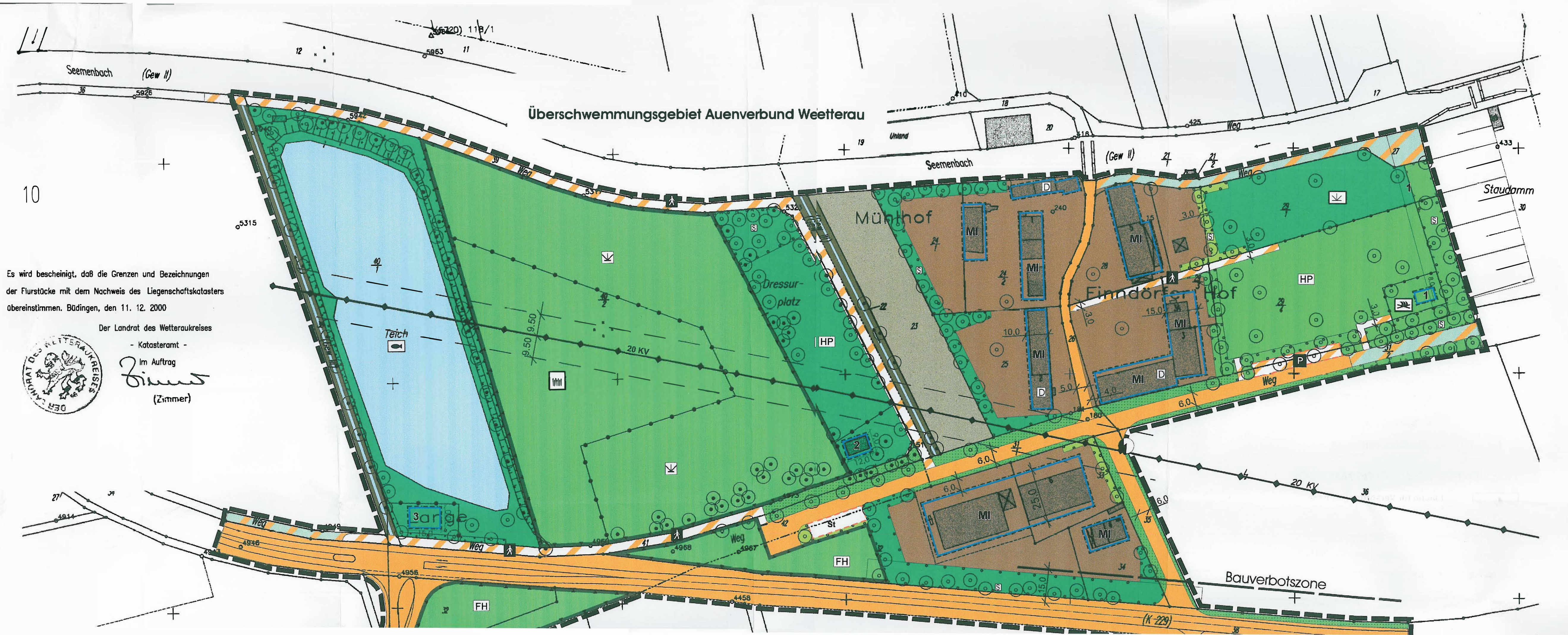




TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 In den als „Mischgebiete (MI)“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 7 und 8 genannten Nutzungen ausgeschlossen (Tankstellen, Vergnügungstätten).

1.2 Für die Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen der privaten und öffentlichen Grünflächen werden folgende Grundflächen (einschließlich Terrassen und Vordächer) festgesetzt:

.. Vereinsheim des Boxer-Clubs e.V.	max. 100 m²,
.. Anglerheim	max. 150 m²,
.. Grill- und Schutzhütte	max. 80 m².

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für die Baugebiete die maximalen Höhen der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

.. Die Traufhöhe (TH) beträgt max. 6,5 m, gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

.. Die Firsthöhe (FH) beträgt max. 5,5 m, gemessen ab Oberkante Decke des Erdgeschosses.

2.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird die maximale Höhe der Vereinsheime und Hütten wie folgt festgesetzt (Firsthöhe):

.. Vereinsheim des Boxer-Clubse.V.	max. 5,5 m,
.. Grill- und Schutzhütte	max. 5,0m,
.. Anglerheim	max. 5,0 m.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum First, gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens.

3. GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Gebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden einheimischen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BAÜME	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Buche	Fagus sylvatica
Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Feldhorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Salweide	Salix caprea
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea

STRÄUCHER	
Hartrieel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus laevigata
Weide	Salix aurita

KLETTERGEHÖLZE	
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden. Ungeliederte Außenwandflächen sind mit Rank- oder Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein etc.) zu begrünen.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

4.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste).

4.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen mind. 2 cm, Schotterrasen).

4.3 Wirtschaftswege sowie Rad- und Fußwege sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (wassergebundene Decke) oder als Wiesenwege auszubauen.

4.4 Auf den „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Feldgehölz in gelenkter Sukzession“ gilt ein Verbot für die Anwendung von Düngern und Bioziden. Ein Rückschnitt der Gehölze erfolgt alle 5 Jahre im Herbst. Die randlichen Staudenfluren werden alle 2 Jahre im September gemäht. Das Schnitt- und Mähgut ist abzufahren. Die Flächen dürfen nicht eingezäunt werden.

4.5 Auf den „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Extensivwiese“ ist die Anwendung von Düngern und Bioziden ebenfalls unzulässig. Die Wiese wird 1 x / Jahr im Juli und gemäht; das Mähgut abgefahren. Die Mahd (Mahdhöhe 10 cm) ist von innen nach außen mit Balkenmähern durchzuführen (Fluchtmöglichkeit der Tierwelt). Walzen, Schleppen und Eggen der Wiesen wird in der Zeit vom 01.03. bis 01.07 ausgeschlossen.

4.6 Auf den „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit den Zweckbestimmungen „Extensivwiese auf ruderalem Grünland, Seggenried und Röhrich“ ist die Anwendung von Düngern und Bioziden nicht zulässig. Ein Rückschnitt des Gehölzaufwuchses im Seggenried und Röhrich erfolgt durch Handarbeit alle 5 Jahre im Oktober, ein Rückschnitt des Gehölzaufwuchses auf den Extensivwiesenflächen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze durch rein naturschutzorientierte Mulch-Mahd Anfang Oktober, d.h. nach Abschluß des Vermehrungszyklus der hier bestehenden Sumpfschrecken-Vorkommen; das Mulchgut bleibt liegen. Die nördlich an den „Seemenbach“ angrenzenden Extensivwiesen werden 1 x jährlich ab Mitte Juni gemäht. Das Mähgut ist abzufahren.

4.7 Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Kompensationsflächen, sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB vollständig den Grundstücksflächen zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan (Baugebiete, Verkehrsflächen) zu erwartensind.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO

5. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN

In den Mischgebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie müssen ausschließlich mit autochthonen Laubgehölzen oder hochstämmigen Obstbäumen begrünt werden (Vorschlagsliste).

Hierbei werden 50 % der Fläche mit Sträuchern und 50 % mit Bäumen bepflanzt. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Vereinsheime und Hütten sind als gärtnerisch gestaltete Grünflächen oder als Naturwiese anzulegen. Das Abstellen von Wohnwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet.

6. DACHGESTALTUNG

In den Baugebieten sind für alle Gebäude Satteldächer, Walmd- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung muß 30° bis 45° betragen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Für die Vereinsheime und Hütten sind nur Satteldächer zulässig.

7. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Äußere Wände der Vereinsheime und Hütten sind weitgehend in Bretterschalung auszuführen. Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dacheindeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln in gedeckten roten oder braunen Farbtönen sowie Dachbegrünungen zulässig.

8. VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG SCHÄDLICHER UMWELTEIN-WIRKUNGEN

8.1 Zum Schutz der Umwelt, des Klimas und der Rohstoffvorkommen muß in den Baugebieten der Wärmebedarf pro Wohneinheit durch technische Maßnahmen je nach Gebäudetyp auf 40 – 60 KWh/m²/Jahr begrenzt werden (Wohnhäuser).

8.2 Zur Nutzung der passiven Solarenergie sind die Gebäude mit den verglasten Fronten nach Süden auszurichten. Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung zulässig. Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf / an Kulturdenkmälern bedürfen einer gesonderten Genehmigung nach dem Denkmalschutzrecht.

8.3 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude in den Mischgebieten sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgütern auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.

8.4 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Betriebswasser in Zisternen abzuleiten und in den Gebäuden für die WC-Spülung oder für die Gartenbewässerung zu nutzen (dezentrale private Regenwasseranlagen). Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 30 l/m² unbegrünter Dachfläche betragen.

9. EINFRIEDRUNGEN

Als Einfriedungen sind offenwirkende Holz- und Drahtzäune ohne Mauersockel in einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu begrünen.

10. 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

11. BODENFUND

Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Wiesbaden, den Magistrat der Stadt Büdingen oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisaußschuß des Wetteraukreises zu richten.

12. ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Büdingen oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Wetteraukreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

13. AUENVERBUND WETTERAU

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt z.T. innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Wetterau“.

14. ÜBERSCHWEMMUNGS GEBIET

Der Geltungsbereich liegt teilweise im noch nicht amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des „Seemenbaches“. Die Vereinsheime sind jedoch davon nicht betroffen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

Baugesetzbuch (BauGB);
Bauordnungsverordnung (BauNVO);
Planzeichenverordnung (PlanZV 90);
Hess. Bauordnung (HBO) –

jeweils in der z.T. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Geschosflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZE

O Offene Bauweise
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHE

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
• Fuß- und Radweg
• Wirtschaftsweg
• Öffentliche Parkfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Fläche für Versorgungsanlage
• Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

Unterirdisch
Oberirdisch

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche
• Schotterrasen
• Schutzpflanzung
• Grillplatz
• Grill- und Schutzhütte

Private Grünfläche
• Schutzpflanzung
• Vereinsheim Boxer-Club
• Anglerheim
• Hundeübungsplatz

WASSERFLÄCHEN

Fischteich
Wasserführender Graben

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Landwirtschaftliche Nutzfläche

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

Extensive Wiesenutzung auf ruderalem Grünland
Seggenried- und Röhricherhaltungspflege
Feldgehölz in gelenkter Sukzession

Ruderales Staudenflur
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSSCHUTZ

D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (zu erhaltendes Gebäude)

SONSTIGE PLANZEICHEN

St Stellplätze
Grenze des Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
10,0 Maßangabe in Meter

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	MI	II
GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE	GESCHOSFLÄCHEN-ZAHLE	0,4	0,8
BAUWEISE		O	

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen am 22.10.1999 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Anzeiger für Wetterau und Vogelsberg vom 29.07.2000.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 31.07.2000 bis einschl. 11.08.2000 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Anzeiger für Wetterau und Vogelsberg vom 29.07.2000.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 17.11.2000 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

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 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Anzeiger für Wetterau und Vogelsberg vom 26.01.2002. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 06.02.2002 bis einschl. 08.03.2002.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die fristgerechte Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (3) BauGB ortsüblich im Anzeiger für Wetterau und Vogelsberg vom 03.01.2004. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von 2 Wochen erfolgte gem. § 3 (3) BauGB vom 12.01.2004 bis einschl. 23.01.2004.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 14.05.2004 gem. § 10 BauGB und die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Büdingen

14.10.2004
(Datum)

(Siegel)

(Unterschrift)
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Anzeiger für Wetterau und Vogelsberg vom 25.08.05

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Büdingen

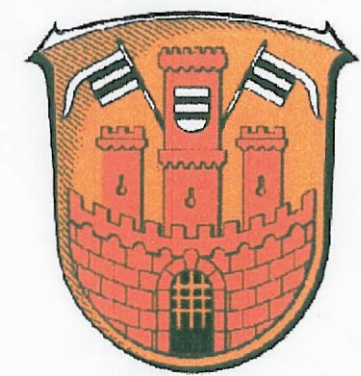
22.09.2005
(Datum)

Siegel

(Unterschrift)
Bürgermeister

gezeichnet am 08.06.2005
Hr.: III 362-61d02101-151
RP Darmstadt

STADT BÜDINGEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 14 “AM MÜHLHOF”

Kopie

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
TEL. 06034/4657 + 3059, FAX 06034/6318

BEARBEITER	ZEICHNER/IN	MASSTAB	PLANUNGS- STAND	DATUM
R.G.	WEI	1: 1000	SATZUNG	MAI 2004