

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, Vergnügungsstätten).

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 m ² ,
.. Anglerheim	max. 150 m ² ,
.. Grill- und Schutzhütte	max. 80 m ² .

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-Clubs e.V.	max. 5,5 m,
.. Grill- und Schutzhütte	max. 5,0 m,
.. 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. GRÜNORDNERISCHE 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):

BÄUME

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

STRÄUCHER

Hartriegel	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. Ungegliederte 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 (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen mind. 2 cm, Schotterterrassen).

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 Dünger 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 Dünger 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 Röhricht“ ist die Anwendung von Dünger und Bioziden nicht zulässig. Ein Rückschnitt des Gehölzaufwuchses im Seggenried und Röhricht 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 erwarten sind.

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, Walm- 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 UMWELTEINWIRKUNGEN

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 Verbrauchsgewäten 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. EINFRIEDUNGEN

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. BODENFUNDE

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 Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten.

12. ATTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine attlastenverdächtige 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. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

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);
Baunutzungsverordnung (BauNVO);
Planzeichenverordnung (PlanzV 90);
Hess. Bauordnung (HBO) –

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

Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung (Punkt 6 wird wie folgt neu gefasst.):

DACHGESTALTUNG

In den Baugebieten sind für alle Gebäude Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung muss 30° bis 45° betragen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Für Gebäude jedweder Art sind Flach- und flachgeneigte Dächer zulässig, wenn sie als begrünte Dachflächen (extensive Begrünung) ausgeführt werden.

Hinweis

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes 440-088 (Oberhessischer Heilquellenbezirk). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

BAULEITPLANUNG DER STADT BÜDINGEN

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

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 14 "AM MÜHLHOF" IN DÜDELSHEIM Textliche Festsetzungen (Plan 2 von 2)

OBJEKT NR. 15290	Wirksame Fassung	MASS-STAB o.M.
---------------------	------------------	-------------------

BEARBEITUNGSSTAND: Januar 2016, Juli 2016

BEARBEITET:	VOLLHARDT	CAD:	SMI
-------------	-----------	------	-----

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung

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