

Zusatzgeltungsbereich
Gemarkung Dudenrod; Flur 11 Nr. 21 und Flur 2 Nr. 93



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, BauGB; § 1 Abs. 2 + 9, BauNVO)
 - 1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (WA)
 - 1.2 Die Nutzungen nach § 4, Abs. 3, BauNVO, sind nicht zugelassen
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 2, BauGB; §§ 14, 17, 20 - 22, BauNVO)
 - 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist als Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 als Höchstgrenze, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt.
 - 2.2 Nebengebäude, Garagen und Einstellplätze
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur eingeschossige Garagen für PKW und LKW bis 3,5 t Eigengewicht und eingeschossige massive Nebengebäude zugelassen.
 - 2.3 Höhe der baulichen Anlage
Die Höhe der baulichen Anlage wird gem. § 16, Abs. 3, BauNVO als maximale Firsthöhe festgesetzt. Gemäß § 18, Abs. 1, BauNVO sind durch Planschrieb Firsthöhen vorgegeben. Gemessen wird im Mittel der Straßenhöhe vor dem Grundstück. Bezugspunkt ist die Straßenmitte.
3. **Die Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 + 4, BauGB)
 - 3.1 Im gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.
 - 3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
 - 3.3 Nebenanlagen gem. § 14, BauNVO, dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nur mit einem Mindestabstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen.
 - 3.4 Stellplätze u. Garagen, die außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sind jedoch nur dann zulässig, wenn in Verbindung mit den notwendigen Zufahrten und Wegen, einschli. der Zugänge zu den Häusern, max. 35% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen befestigt werden.
4. **Errichtung und Versorgung des Geltungsbereiches** (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 und 13, BauGB)
 - 4.1 Die Verkehrsfläche im Geltungsbereich wird mit der besonderen Zweckbestimmung "Wohn- und Spielstraße" festgelegt.
 - 4.2 Alle Versorgungsleitungen im Geltungsbereich, auch privater Anbieter, sind unterirdisch zu verlegen.
5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 1a, § 9, Abs. 1, Nr. 20 LVm. Nr. 25, BauGB)
 - 5.1 Bodenverriegelung
Im Geltungsbereich, außer im öffentlichen Verkehrsraum, sind stark bodenverriegelnde Maßnahmen, wie z.B. Asphaltdecken, nicht zulässig.
 - 5.2 Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit keine anderen gesetzl. Vorschriften entgegenstehen.
 - 5.3 Das auf Grundstücken anfallende Niederschlagswasser der Wegeflächen, mit Ausnahme der Garagenzufahrt, ist seitl. in die Vegetationsflächen abzuleiten und dort zu versickern.
 - 5.4 Die unbegrünteren Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Die Zisternen müssen eine Mindestgröße von 30 m² Dachfläche aufweisen (Projektionsfläche).
 - 5.5 Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind zu begrünen.
 - 5.6 Mindestens 60% der Neupflanzung im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen als einheimische Gehölze der Pflanzliste unter Punkt 11 entnommen sein.
 - 5.7 Die Sichtfelder der Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbar-hindernis Nutzung freizuhalten. Straucher, Hecken, Einfriedungen und dgl. dürfen in diesem Bereich eine Höhe von 0,80 m, jeweils gemessen von der Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten.
6. **Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe** (§ 1a, Abs. 2-3, BauGB)
 - 6.1 Bereits bestehende Lücken sind zu erhalten bzw. zu integrieren.
 - 6.2 Die Bäume sind in den ersten 5 Jahren 3-mal durch fachgerechten Erziehungsschnitt zu pflegen und in den darauffolgenden Jahren mind. alle 2 Jahre durch fachgerechten Schnitt zu unterhalten.
 - 6.3 Mindestens 70% der Grundstücksfreifläche dürfen nicht befestigt werden und sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
 - 6.4 Mindestens 30% der Grundstücksfreifläche sind mit Gehölzen der Pflanzliste unter Punkt 11, Spalte D bis Spalte F anzupflanzen und zu unterhalten.
 - 6.5 Je angelegtem 150 m² Grundstücksfreifläche ist mind. 1 Baum der Pflanzliste unter Punkt 11, Spalte C zu pflanzen. Die zu erhaltenden Bäume werden angerechnet.
 - 6.6 Die PKW-Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung anzulegen.
 - 6.7 Die Flächen "Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind ausschließlich mit autochthonen Gehölzen zu bepflanzen. Der Anteil von Bodendeckern darf dabei 25% der Fläche nicht überschreiten.

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
Art der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Geschossflächenzahl 0,4 gem. § 20 BauNVO
Grundflächenzahl 0,4 gem. § 19 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse 1
Firsthöhe maximal 12,00 m gem. § 18 BauNVO
 - Bauweise, Bauart, Baugrenze (§ 9 Abs. 1, Nr. 2, BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
offene Bauweise
Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Strassenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Wohnstraße
Feldweg
Einbahnverkehr
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünflächen
Parkanlage

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 9, Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO
7. **Dachgestaltung, Dachform, Dachausbauten, Dachfenster, Dachdeckung**
 - 7.1 Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis max. 48°. Es sind Walm- und Satteldächer, sowie deren Sonderformen, zugelassen.
 - 7.2 Dachausbauten und -einschnitte müssen sich in ihren Abmessungen der Dachfläche deutlich unterordnen. Sie dürfen max. 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Dachausbaus darf nicht oberhalb des Punktes liegen, der 2/3 der Firsthöhe (Oberkante Geschosdecke bis Oberkante First) entspricht.
 - 7.3 Dachausbauten sind nur als stehende Giebel und Walmauben auszuführen.
 - 7.4 Bei Dachgeschossen sind liegende Dachfenster bis zu einer Größe von 1,50 m² zulässig.
 - 7.5 Treppel sind nicht zulässig.
 - 7.6 Antennenanlagen sind nur oberhalb der Traufe zulässig. Zuleitungen dürfen nicht über die Fassade geführt werden.
 - 7.7 Antennenanlagen dürfen mit ihrem höchsten Punkt die per Planschrieb festgelegten Firsthöhen um max. 2,00 m überschreiten.
 - 7.8 Garagenflächen sind mit einer Dachneigung von 0 - 15° herzustellen und zu begrünen.
 - 7.9 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.
 8. **Einfriedungen**
 - 8.1 Entlang der Grenze zu den öffentlichen Flächen im Bereich der Vorgärten sind keine baulichen Einfriedungen zulässig. Zäune sind in diesem Bereich nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, gemessen ab Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche, wenn ihr Abstand zur öffentlichen Fläche kleiner als 3,00 m gewählt wird. Die Zulässigkeit von Abpflanzungen bis 1,20 m bleibt davon unberührt. Abpflanzungen durch Stahlpfähle oder Maschendrahtzäune sind nur ab den Hausflächen zu den rückwärts gelegenen Grundstücken bis zu 1,50 m Höhe zulässig.
 9. **Rationeller Umgang mit Energie**
 - 9.1 Die Bebauung und die Baumaterialien für die Gebäude sind so zu wählen, dass der max. Heizwärmebedarf von 55 kWh/m² nicht überschritten wird.
 - 9.2 Die Verwendung von Grauwasser ist ausdrücklich erwünscht.
 10. **Hinweise und schriftliche Übernahmen**
 - 10.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendaten bekannt werden, so ist dies gem. § 20, HDStChI unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
 - 10.2 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.
 - 10.3 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenausschlag soll auf dem Grundstück Verwendung finden, soweit Gründe nach § 3 (1), HBO, nicht entgegenstehen.
 - 10.4 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Bioinfraktionierungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, ist umgehend nach § 5, IIIa) Abs. 1 des Regierungspresidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
 - 10.5 Das Wasser der Zisternen kann als Grauwasser und zur Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden.

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6, BauGB)
 - Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Öffentlich
 - Privat
 - Baugestaltung (§ 81 HBO)
Hauptfahrbichtung
 - Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter
Flurstücksgrenze vorhanden
Flurstücksgrenze ohne ant.
Flurstücksnummer
105
181
Maßangabe in Meter
Abwasserkanal

11. Pflanzliste

- A Blume 1. Ordnung**
Mindestpflanzqualität: II, SU 14-16 cm
- | | |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Populus alba | Silber-Pappel |
| Quercus robur | Silb-Eiche |
| Ulmus caprifolia | Feld-Ulme |
- B Obstblume**
Mindestpflanzqualität: II, SU 14-16 cm
Birken und Apfel auf Sämling-Unterlage
- | | |
|-------------------------|-------------------|
| Sorbus domestica | Speierling |
| Birne Aurora | Aurora Birne |
| Birne Bunte Julibirne | Bunte Julibirne |
| Birne Rote Dochtanbirne | Rote Dochtanbirne |
| Apfel roter Berlepsch | Roter Berlepsch |
| Apfel Boskoop | Boskoop |
| Apfel Dillmeyer | Dillmeyer |
| Apfel Gräve Renette | Gräve Renette |
| Apfel Gravescote | Gravescote |
| Apfel James Grieve | James Grieve |
| Apfel Jonagold | Jonagold |
| Apfel Ontario | Ontarioapfel |
- C Blume 2. Ordnung (Ausgleichsfläche, private Grünflächen)**
Mindestpflanzqualität: II, SU 14-16 cm
- | | |
|---------------------|------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Alnus incana | Grün-Erle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Salix fragilis | Bruch-Weide |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus x intermedia | Schwd. Mehlbeere |
| Sorbus torminalis | Elsbore |
- D Sträucher 1. Ordnung (Ausgleichsfläche, private Grünflächen)**
Wuchshöhe: 2,0 - 5,0 (8,0) m / Mindestpflanzqualität: Str., H 100-125 cm
- | | |
|---------------------|---------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartnigel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus laevigata | Zweigriff. Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Pfaffenbüchsen |
| Ligustrum vulgare | Eingriffl. Weißdorn |
| Elaeagnus europaea | Liguster |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Salix viminalis | Korb-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Staphylea pinnata | Pimpernuß |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
- E Sträucher 2. Ordnung (Ausgleichsfläche, private Grünflächen)**
Wuchshöhe: 1,0 - 3,0 m / Mindestpflanzqualität: Str., H 60-100 cm
- | | |
|---------------------|----------------------|
| Amelanchier ovalis | Gewöhnl. Felsenbirne |
| Berberis vulgaris | Barberis |
| Colutea arborescens | Blaacnstrauch |
| Cytisus scoparius | Bacou-Ginster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Rosa villosa | Apfel-Rose |
| Salix aurita | Ohrchen-Weide |
- F Kleinsträucher (private Grünflächen)**
Wuchshöhe: 0,5 - 1,5 m / Mindestpflanzqualität: Str., H 40-60 cm
- | | |
|----------------------|---------------------|
| Coronilla emerus | Kronwicke |
| Cytisus nigricans | Schwarzer Ginster |
| Lonicera caerulea | Blaue Heckenkirsche |
| Lonicera nigra | Schw. Heckenkirsche |
| Prunus fruticosa | Zwerg-Kirsche |
| Ribes pectinatum | Felsen-Johannisk. |
| Rosa gallica | Essig-Rose |
| Rosa pimpinellifolia | Bibernell-Rose |
| Salix rosmarinifolia | Rosmarin-Weide |

VERFAHRENSMERKLE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2, Abs. 1, BauGB
Aufstellung eines Bebauungsplans und die damit verbundene Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen durch die Stadtratsversammlung am 27. Oktober 1995.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 06.01.2004
2. Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3, Abs. 1, BauGB
Die Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in einer Bürgerversammlung am 13.01.2004
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4, BauGB
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 09.12.2003 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.
4. Beschluss als Entwurf
Von der Stadtratsversammlung als Entwurf beschlossen in der Sitzung vom 01.04.2004

Büdingen, den 10. NOV. 2010

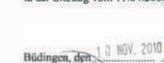
Bürgermeister



5. Offenlegung gem. § 3, Abs. 2, BauGB
Die öffentliche Auslegung der Planung erfolgte in der Zeit vom 05. 05. bis zum 07.06. 2004
Die Bekanntgabe der Aufl. legung erfolgte ortsüblich am 24.04.2004

Büdingen, den 10. NOV. 2010

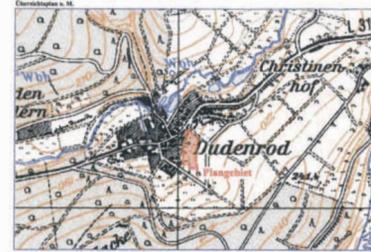
Bürgermeister



7. Bekanntmachung gem. § 10 BauGB Abs. 3
Die Satzung zum Bebauungsplan "Am alten Kirschbaum" ist ortsüblich bekanntgemacht worden am
Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung zum Bebauungsplan in Kraft.

Büdingen, den 10. NOV. 2010

Bürgermeister



STADT BÜDINGEN
Wetteraukreis

Stadtteil Dudenrod
Bebauungsplan Nr. 2
"Beim späten Kirschbaum"