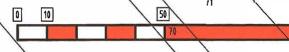


Hinweis:
Zur Sicherung des Baugebietes gegen Oberflächenwasser des angrenzenden Außengebietes ist entlang der westlichen Grundstücksgrenzen nördlich und südlich des Wirtschaftsweges (Parzelle 97) eine ca. 0,5 m breite öffentliche Entwässerungsmulde zu parzellieren und entsprechend zu unterhalten.

WA 2 Wo	I
GRZ 0,3	GFZ 0,5
0	FH 9,00 0-45°



Stadt Büdingen
Gemarkung Eckartshausen

Zeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) **WA**

1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B. 2 Wo

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)
GFZ ist Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,7

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
GRZ ist Dezimalzahl z.B. GRZ 0,4

2.3 Höhe baulicher Anlagen
Fristhöhe FH z.B. FH 5,5 m ü. NN

2.4 Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. III

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 Offene Bauweise 0

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Fußgängerbereich

Öffentliche Parkplätze

- 5. 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)
- Anpflanzen
Bäume
- 6. Sonstige Planzeichen**
- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 6.2 Zulässige Dachneigung z.B. 15°-30°
- 6.3 20 m Bauverbotszone
- 6.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 6.5 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)
- 6.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

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)
- 1.1 Die Art des Baugebietes ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Innerhalb des WA-Gebietes sind die n. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
- 1.2 Gem. §19 (4) BauNVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 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 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.
Bauliche Anlagen, wie Garagen, Nebengebäude etc. durch die die zulässige GRZ überschritten wird, sind mit Dachbegrenzungen zu versehen. Sonstige Flächen, wie Wege, Zufahrten etc., die eine Überschreitung der GRZ nach sich ziehen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 1.3 Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosfläche mit zu rechnen.
- 1.4 Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.5 Gem. §31 (1) BauGB darf ausnahmsweise das Kellergeschoss als zusätzliches Vollgeschoss ermittelt werden, wenn die Entwässerung des Kellergeschosses im Freispiegel keine andere Höhenanforderung des Gebäudes zulässt.
2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
- 2.1 Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste (Artenauswahl) 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 erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch das Öko-Konto der Stadt Büdingen erbracht. Insgesamt werden 154,746 Wertpunkte zum Ausgleich benötigt. In der Waldabteilung 13A3 in der Gemarkung Büdingen (s. Plan „Kompensationsfläche“) werden 2,05 ha aus der Waldbewirtschaftung herausgenommen.

- 3.2 Zur Gliederung der Fassaden sind über 50 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern gem. Pflanzenauswahlliste zu begrünen.
- 3.3 Die Grundstücksflächen 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.
- 3.4 Im WA-Gebiet sind insgesamt 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzenauswahlliste zu versehen sind. Auf den Grundstücken mit Pflanzungsflächen ist der Nachweis innerhalb dieser Flächen zu führen. Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.
- 3.5 Private und öffentliche Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, soweit kein Schadensfahrrad zu befürchten ist, herzustellen (z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster)
- 3.6 Zur Straßenbeleuchtung sind Energiesparlampen einzusetzen.
4. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem §9 (1a) BauGB
- 4.1 Den Erschließungsmaßnahmen wird ein Wertpunktanteil von 23.100 WP (= 15%) zugeordnet. Den potenziellen Hochbaumaßnahmen werden 131046 WP zugeordnet.

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

1. Gestaltungsfestsetzungen
- 1.1 Dachform und Dachneigung
Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Sattel-, Putz-, Wal- und Krüppelwalmdächer mit der durch Planenschrift festgesetzten Dachneigung zulässig. Flachdächer von Nebengebäuden und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Auf- und Ausbauten für technische Einrichtungen, sowie Anlagen zur Sonnenergiegenutzung können die festgesetzte Dachneigung überschreiten.
- 1.2 Einfriedigungen im WA-Gebiet
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 mind. 15 cm betragen.
- 1.3 Gauben müssen mind. einen Abstand von 150 m von der Giebelwand haben und dürfen nicht breiter als 350 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 50 v.H. der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.
- 1.4 Die Errichtung von Werbeanlagen ist grundsätzlich unzulässig.
2. Gebäudehöhen gem §2 (4) HBO
- 2.1 Die **Firsthöhe** ist vom Anschnitt des bergseitigen natürlichen Geländes (höchst angeschnittener Geländepunkt) zu ermitteln (§ 18 BauNVO).
3. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser
Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit min. 20 l/m² projizierte Dachfläche zu berechnen.

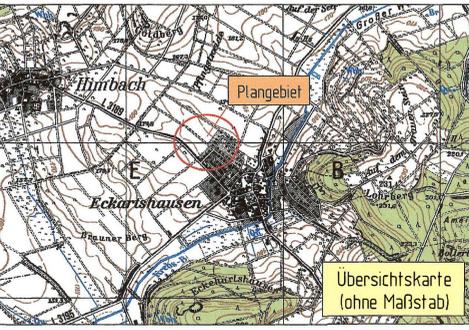
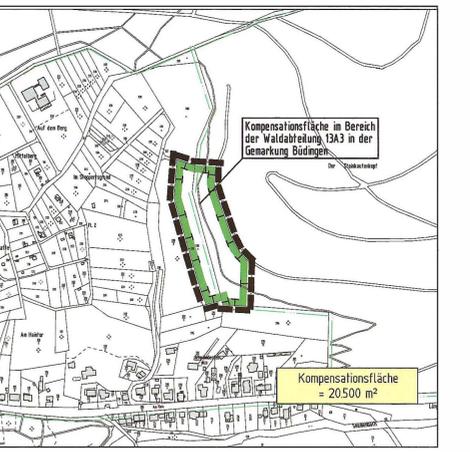
III. Hinweise

1. Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren.
2. Entwässerungsleitungen
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), sowie die DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu beachten.
3. Löschwasser
Die Zufahrt zu dem vorhandenen Löschwasserbehälter ist jederzeit gem. DIN 14090 sicherzustellen.
4. Bodendenkmäler (§20 HDschG)
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
5. Innerhalb der Bauverbotszone zu L3189 sind keinerlei Nebenanlagen, Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze etc. i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.
6. Die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz. Auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
7. Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes (Verordnung vom 07.02.1929). Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 60 m Tiefe genehmigungspflichtig. Diese Verordnung ist zu beachten.
8. Der Schutzbereich der 20 KV-Freileitung ist erst nach Rückbau der Leitung (Verkabelung) bebaubar.

IV. Pflanzenauswahlliste

Für Bereiche mit Pflanzgebieten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

- Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten)
 - Laubbäume:
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Hainbuche - Carpinus betulus
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Esche - Fraxinus excelsior
 - Sträucher:
Weißdorn - Crataegus monogyna
Händtrose - Rosa canina
Rote Hederknechte - Lonicera xylosteum
Echte Brombeere - Rubus fruticosus
 - Schnitthecken:
Liguster - Ligustrum vulgare
Kornelkirsche - Cornus mas
Weißdorn - Crataegus monogyna
 - Fassadengrün:
Efeu - Hedera helix
Jelängerjeliaber - Lonicera caprifolium
Immergrünes Gelbblatt - Lonicera henryi
Düfl-Gelbblatt - Lonicera heckeri
Blauregen - Wisteria sinensis
Kletter-Knotentrich - Polygonum auberti
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
Dreilappige Zaunrebe - Parthenocissus tricuspidata
- Stieleiche - Quercus robur
Feldahorn - Acer campestre
Traubeneiche - Quercus petraea
- Hassel - Corylus avellana
Schlehe - Prunus spinosa
Hortensie - Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- Hainbuche - Carpinus betulus
Feldahorn - Acer campestre
- Waldbrehe - Clematis vitiflora
Schlehe - Prunus spinosa
Weinrebe - Vitis vinifera



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

Grundstücksgrenze Fl. 5 Bezeichnung der Flurnummer
Flurgrenze 7/8 Flurstücksnummer
vorhandene Bebauung 400 Vermessungspunkt

Planunterlagen
Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den ALK-Daten der Stadt Büdingen.

Aufstellungsbeschluss
Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.02.2006 gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.10.2009 bis 30.10.2009.

Offenlegung
Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.09.2011 bis einschließlich 14.10.2011 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 03.09.2011.

Satzungsbeschluss
Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.06.2012.

Genehmigt
am 18.7.2012
Az.: III 34.2.66.02.01.01.01.01
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
Karin Bielefeldt

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 28. JULI 2012 in Kraft.

BAULEITPLANUNG DER STADT BÜDINGEN
MAGISTRAT DER STADT BÜDINGEN EBERHARD-BÄUMER-ALLEE 16 63654 BÜDINGEN

BEBAUUNGSPLAN "AM SONNWIESENRAIN III" IN DER GEMARKUNG ECKARTSHAUSEN

OBJEKT NR. 0978 Beschlossene Fassung MASS-STAB 1 : 1.000

BEARBEITUNGSSTAND August 2011, Juni 2012
BEARBEITET: VOLLHARDT CAD SHI
PLANUNGSBURO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
AM VOGELHEID 51 - 35043 HANAU - TEL. 06421/30498-0 - FAX 06421/30498-40 - g.vollhardt@vollhardt-plan.de