

FESTSETZUNGEN nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, 2191) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.7.1996 (BGBl. I, 1189), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466, 479), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Hessischen Bauordnung i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I, 655).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 In allen WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).
- 1.3 Je Wohngebäude bzw. Grundstück sind höchstens 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB).
- 1.4 In den als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen passive Lärmschutzmaßnahmen im Plan gekennzeichneten Bereichen an der Marienborner Straße (L 3195) sind die ruhebedürftigen Wohn- und Schlafräume zur straßenabgewandten Gebäuseite auszurichten. Zur Landesstraße hin ist der Einbau von schalldämmenden Fenstern - Schallschutzklasse gem. der VDI-Richtlinie 2719 - vorgeschrieben. Alternativ können für den erforderlichen Schallschutz vorgeschaltete geschlossene und dauerbelüftete Wintergärten vorgesehen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND DER LANDSCHAFTSPLANUNG

GELTUNGSBEREICH 1

- 2.1 Mindestens 70% der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sind, unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze, mindestens zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 - 20 qm, ein Strauch 1,5 - 2 qm.
- 2.2 Mindestens 60% der Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Pflanzliste auszuwählen. Der Anteil von standortfremden Gehölzen darf 20% nicht überschreiten.
- 2.3 Die gärtnerisch angelegten Grundstücksflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in ihrer ökologischen Wirkung dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Bewuchs ist durch entsprechende Neuanpflanzungen unter Berücksichtigung der Pflanzliste zu ersetzen. Dies gilt auch für die Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.
- 2.4 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Darüber hinaus ist für je angefangene 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum unter Berücksichtigung der Pflanzliste zu pflanzen bzw. zu erhalten.
- 2.5 In den "als Grünfläche zu gestaltenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen", die im Plan zeichnerisch festgesetzt sind, besteht die Pflicht zur Anpflanzung einer mehrreihigen Schutzpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen unter Berücksichtigung des Pflanzschemas und der Pflanzliste.
- 2.6 Außenwandflächen sowie Garagenwände, die auf einer Fläche von mehr als 20 qm fensterlos sind, sind mit Rank- und Kletterpflanzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste zu begrünen.
- 2.7 Die im Plan zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ist, ist als Immissionschutzpflanzung unter Berücksichtigung der entsprechenden Pflanzliste auszubilden.
- 2.8 Die im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ist eine Erhaltung nicht mehr möglich, sind sie bei Abgang durch Neuanpflanzungen unter Berücksichtigung der entsprechenden Pflanzliste (Immissionschutzpflanzung) zu ersetzen.
- 2.9 Die öffentliche Grünfläche, die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, soll locker mit Gehölzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste bepflanzt werden. Zur Marienborner Straße ist eine dichtere, im Übergang zur Wiese eine lockere Bepflanzung vorzusehen. Zwischenabschnitte sind der Sukzession zu überlassen.
- 2.10 Der im Plangebiet festgesetzte öffentliche Kinderspielplatz ist strukturreich als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Einzelbäume und Baumgruppen, freiwachsende Hecken aus standortgerechten Gehölzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste sowie anderen laubabwerfenden Sträuchern, sollen die Fläche in Spielbereiche mit unterschiedlichen Angeboten gliedern. Hierbei sollen nur Gehölze ohne giftige Pflanzenteile verwendet werden. Die Spielgeräte sollen aus natürlichen Materialien hergestellt werden.
- 2.11 Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind entsprechend den angegebenen Arten zu pflanzen und zu erhalten. Die festgesetzten Standorte können in Abhängigkeit von Leitungen, Zufahrten u.ä. im erforderlichen Maße verändert werden.
- 2.12 Parkplätze, Zufahrten und Wege etc. sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).

GELTUNGSBEREICH 2 UND 3

- 2.13 Auf der durch den Geltungsbereich 2 umgrenzten Ersatzfläche auf der Parzelle Nr. 74, Flur 10 "Radacker" (Fläche 1) und der durch den Geltungsbereich 3 umgrenzten Ersatzfläche auf der Parzelle Nr. 74/1, Flur 4 "Der kleine Weiher" (Fläche 2) ist durch die Änderung der Bewirtschaftungsform eine dauerhafte extensive Nutzung vorgesehen. Die Entwicklungsziele und Maßnahmen sind der Begründung zu den Ersatzflächen zu entnehmen.
- Die Ersatzmaßnahmen werden den privaten Eingriffen im Plangebiet zugeordnet.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- gem. § 87 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB
- 3.1 Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Pult- oder Walmdächer zulässig.
- Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform auszugestalten.
- 3.2 Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 30 bis 48 Grad zulässig.
- Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachneigung auszugestalten.
- 3.3 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind lediglich ortsübliche Materialien (Ziegel in Rot- und Brauntönen oder Schiefer) zulässig. Flache Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind zwingend zu begrünen.
- Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Farbigkeit auszugestalten.
- 3.4 Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 50% der dazugehörigen Gebäudelänge zulässig.
- 3.5 Die traufseitige Außenwandhöhe darf - bezogen auf das natürliche Gelände talseits
- bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m
 - bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m
- nicht überschreiten.
- Über dem 2. Vollgeschoß ist ein Kniestock unzulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock mit einer Höhe von max. 1,25 m zulässig, wenn die Vollgeschoßigkeit nach der Hess. Bauordnung nicht erreicht wird.
- 3.6 Einfriedungen sind entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen bis zu einer Höhe von 1,50 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche zulässig.
- Folgende Materialien sind zulässig:
- Laubgehölzhecken
 - transparente Holzzäune
 - transparente Metallzäune
 - begrünte Maschendrahtzäune.
- Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu errichten, um die Bewegungsfreiheit von Kleinsäugetieren (z.B. Igel) zu gewährleisten.
- Massive Pfeiler sind nur an Türen und Toren zulässig.
- 3.7 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
- 3.8 Mülltonnen-Stellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.
- 3.9 Die Vorfelder von Sammelgaragen sind mit begrünten Pergolen und Rankgerüsten zu gestalten.
- 3.10 Die Bebauung hat auf dem vorhandenen Höhenniveau zu erfolgen, Aufschüttungen der Grundstücke sind nicht zulässig.

4. ALLGEMEINE HINWEISE

- 4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- 4.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
- 4.3 Die durch das Plangebiet derzeit verlaufenden 20-kV-Leitungen und 20-kV-Kabel werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verkabelt bzw. in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Die Planung ist mit der OVAG frühzeitig abzustimmen.
- 4.4 Geplant ist eine Entwässerung im "qualifizierten Trennsystem", bei dem nicht verschmutztes Regenwasser von Dachflächen, Geh- und Radwegen getrennt abzuführen ist.
- 4.5 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für die konzentrierte Einleitung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 4.6 Sollte bei einer Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der unteren Wasserbehörde erforderlich.
- 4.7 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gem. der "Ersten Wassersicherstellungsverordnung" vom 31.03.1970 (BGBl. I, Nr. 33 / 1970), sowie nach dem DVGW - Arbeitsblatt W 405, gefordert.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien DVGW Regelwerk W 331/I-VII einzuhalten.

Die Straßen sind so anzulegen, daß Lösch- und Rettungsfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t diese ungehindert befahren können. Die Straßenbreiten und Radien sind entsprechend zu bemessen. Zufahrten sind nach HBO herzurichten.

- 4.8 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.
- 4.9 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 Abs. 3 DSchG unverzüglich dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- 4.10 Hingewiesen wird auf den entlang der Marienborner Straße mit Aushub- und Bauschuttmaterialien erfüllten Geländestreifen. Hierbei handelt es sich um die Parzelle mit der Flurstücksnummer 164/5. Im Rahmen einer im Juni 1995 durchgeführten umwelttechnischen Untersuchung konnten keine Schadstoffkonzentrationen nachgewiesen werden, die eine Gefährdung oder einen Sanierungsbedarf begründen. Die Verwertung des bei Baumaßnahmen anfallenden Aushubmaterials ist mit den zuständigen Behörden abzuklären. Eine zeichnerische Kennzeichnung dieser Fläche als Altlastverdachtsfläche erfolgt aus Gründen der Planlesbarkeit lediglich in der Begründung zum Bebauungsplan.
- Hinzuweisen ist jedoch darauf, daß für den Bodenaushub aus dem Bereich entlang der Marienborner Straße ein gesonderter Nachweis der Unbelastetheit im Sinne der Verwaltungsvorschrift Erdaushub / Bauschutt zu erbringen ist.

Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Altlastmaterial, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, umwelt- und gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckte Bodenverunreinigungen nach § 19 HAftlastG unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Büdingen oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

- 4.11 Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Grundstückseinfriedungen über 0,80 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten und ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeitig sichtbarer Hindernisse erstmals herzustellen. Die öffentliche Grünfläche, die in der Planzeichnung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, wird im Bereich der Marienborner Straße von diesen Flächen überlagert. Die geplanten Anpflanzungen sind in Abstimmung mit dem Straßenbauamt auf Sichtbeeinträchtigungen zu überprüfen.
- 4.12 In der zeichnerisch im Plan dargestellten Bauverbotszone entlang der Landesstraße dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden.
- 4.13 Durch bauliche Maßnahmen bzw. geplante Bepflanzungen dürfen Straßenentwässerungsanlagen für die Landesstraße nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.
- Dem Straßengelände dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gefaßtes Regenwasser zugeleitet werden.

5. PFLANZLISTE UND PFLEGEMAßNAHMEN

5.1 Pflanzliste allgemein:

a) Bäume

Straßenbäume sind mit * gekennzeichnet

Gehölze, welche sich nicht für die Bepflanzung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet.

- Acer platanoides (Spitzahorn) *
- Acer campestre (Feldahorn) *
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *
- Alnus glutinosa (Schwarzalpe)
- Betula pendula (Sandbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche) *
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Quercus robur (Stieleiche) *
- Salix alba (Silberweide)
- Sorbus aria (Mehlbeere) *
- Sorbus aucuparia (Eberesche/Vogelbeere) **
- Sorbus domestica (Speierling)
- Sorbus torminalis (Elsbeere) *
- Tilia cordata (Winterlinde) *
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *
- Hochstamm-Obstbäume

b) Sträucher

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartrieel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) **
- Ligustrum vulgare (Liguster) **
- Prunus mahaleb (Steinweichsel)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec
- Rhamnus frangula (Faulbaum) **
- Salix aurita (Ohrweide)
- Salix caprea (Salweide)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder) *
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) **

c) Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.

Selbstklimmer

- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
- Hedera helix (Efeu) **
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" (Jungfernebe)
- Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen

- Actinidia arguta (Strahlengriffel)
- Akebia quinata (Akebie)
- Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde) **
- Clematis-Arten **
- Humulus lupulus (Hopfen)
- Lonicera-Arten (Geißblätter) *
- Polygonum auberti (Knotensch)
- Vitis-Arten (Weinreben)
- Wisteria sinensis (Blauregen) **

d) Extensive Dachbegrünung für Flachdächer

Extensivbegrünung sind naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Die weitgehend geschlossenen flächigen Vegetationsbestände werden aus Moosen, Sukkulenten, Kräutern und Gräsern gebildet.

- Moos-Sedum-Begrünungen
- Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen
- Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen
- Gras-Kraut-Begrünungen

5.2 Pflanzliste Immissionschutzpflanzung:

a) Großkronige Laubbäume (Bäume I. Ordnung)

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

b) Kleinere Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Pyrus communis (Wildbirne)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche/Vogelbeere)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

c) Sträucher

- Corylus avellana (Haselnuß)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus mahaleb (Steinweichsel)
- Salix caprea (Salweide)
- Salix smithiana (Küblerweide)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum rhytidophyllum (Immergrüner Schneeball)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Aufgestellt gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 15.06.1992

Siegel Büdingen den

1. Stadtrat

BÜRGERBETEILIGUNGSVERMERK

Öffentliche Bekanntmachung der Ziele und Zwecke der Planung am 19.04.1997 im Kreisanzweiger für Wetterau und Vogelsberg.

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung im Rahmen des öffentlichen Auslegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Veranstaltung in Eckartshausen 24.04.1997.

Siegel Büdingen den

1. Stadtrat

OFFENLEGUNGSVERMERK

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 08.09.1994

Den Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom 25.03.1994 (§ 4 Abs. 1 BauGB) und vom 22.04.1997 (§ 3 Abs. 2 BauGB) der Planentwurf zugesandt.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 28.04.1997 bis 16.05.1997 statt.

Siegel Büdingen den

1. Stadtrat

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 17.10.1997.

Siegel Büdingen den

1. Stadtrat

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 19. Juli 1998

Az.: V 322 - Gl. 04/0-1

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

Handwritten signature

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

gem. § 11 BauGB angezeigter Bebauungsplan wurde gem. § 12 BauGB und § 7 Abs. 3 HGO i. V. m. § 6 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Büdingen am 18.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit am

19. Juli 1998 in Kraft getreten.

Büdingen, den

Handwritten signature

(Bernd Luft), Bürgermeister