

FESTSETZUNGEN nach der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, 2141), 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 dem WA-Gebiet 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 Die Firsthöhe ist im Änderungsbereich auf maximal 7m, bezogen auf das natürliche Gelände in der Mitte des Grundstücks, zu begrenzen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND DER LANDSCHAFTSPLANUNG

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB
- 2.1 Mindestens 55% der privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind, unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze, zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 - 20 qm, ein Strauch 1,5 - 2 qm.
Mindestens 60% der Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Pflanzliste auszuwählen. Der Anteil von standortfremden Gehölzen darf 20% nicht überschreiten.
 - 2.2 Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen.
 - 2.3 Außenwandflächen sowie Gartenwände, die auf einer Fläche von mehr als 20 qm fensterlos sind, sind mit Rank- und Kletterpflanzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste zu begrünen.
 - 2.4 In der als Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die im Plan zeichnerisch festgesetzt ist, besteht in den, zur freien Landschaft hin orientierten Bereichen, die Pflicht zur Anpflanzung einer mehrreihigen Schutzpflanzung aus standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzschema und Pflanzliste.
Pflanzqualität, Bäume: Heister, 2 x verschult, 175 bis 200 cm Höhe oder 2 x verschult 10 bis 12 cm Stammdurchmesser. Pflanzqualität, Sträucher: 100 - 125 cm.
Die Gehölze sollen freiwachsen und nur alle 5-10 Jahre zurückgeschnitten werden. Der landwirtschaftliche Verkehr darf durch die Pflanzmaßnahmen nicht behindert werden.
Der an die Bebauung angrenzende Bereich dieser Fläche ist als extensives Grünland mit Streuobst unter Verwendung alter lokaler Sorten (u.a. Sorbus domestica - Speierling), sowie mit anderen laubwerfenden Solitärgehölzen gem. Pflanzliste zu gestalten. Um einen gleichmäßige Mindestbepflanzung zu garantieren, sind die Standorte im Plan zeichnerisch festgesetzt.

2.5 Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- gem. § 87 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB
- 3.1 Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Sattel- 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 oder Betondachstein in Rot- und Brauntönen oder Schiefer) zulässig. Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Farbgebung auszugestalten. Fläche Dächer von Garagen, Nebengebäuden und eingeschossigen Bauteilen sind zu begrünen.
 - 3.4 Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 2/3 der dazugehörigen Trauflänge zulässig.
 - 3.5 Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut nach HBO) darf - bezogen auf das natürliche Gelände in der Mitte des Grundstücks, 4,50 m nicht überschreiten. Ein Kniestock mit einer Höhe von max. 1,25 m ist 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 1,20 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche zulässig. Folgende Materialien sind zulässig:
 - Laubgehölzhecken
 - transparente Holzzäune
 - transparente Metallzäune
 Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zu errichten, um die Bewegungsfreiheit von Kleinsägern (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.
- 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 Im nördlichen Randweg (Parzelle 335) verläuft ein 20-kV-Kabel der OVAG. Die erforderlichen Schutzabstände sind ggf. mit der OVAG abzustimmen.

Allgemein sind bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

- 4.3 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.
- 4.4 Der Anschluß von Drainagen an die Kanalisation ist nicht zulässig.
Es wird darauf hingewiesen, daß gem. § 7 Abs. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Büdingen vom 24.06.1994, geändert mit Beschluß von 24.06.96, das Einleiten von Grundwasser grundsätzlich unzulässig ist. Soweit Hausdrainagen vor Inkrafttreten dieser Satzung zulässigweise an die Abwasseranlage angeschlossen worden sind, genießen diese Anschlüsse Bestandsschutz bis zu dem Zeitpunkt, in dem eine anderweitige Entsorgung des Grundwassers billigerweise verlangt werden kann.
- 4.5 Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt innerhalb der Zone II des noch rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenchutzbezirks.
- 4.6 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.
- 4.7 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasseremenge gem. der Verordnung sowie nach dem Arbeitsblatt gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.
- 4.8 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skeletreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend § 20 Abs. 3 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.
- 4.9 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Altlagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen nach § 5 HalblastG unverzüglich das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt/M., die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Büdingen oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

5. PFLANZLISTE

- a) Bäume
- Acer campestre (Feldahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
- (sowie andere standortgerechte einheimische Obstsorten, Alternativ zu Kulturobstsorten ist Sorbus domestica (Speierling) anzupflanzen.)
- b) Sträucher
1. Cornus mas (Kornelrösche)
 2. Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 3. Corylus avellana (Haselnuß)

4. Ligustrum vulgare (Liguster)
5. Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec
6. Rhamnus frangula (Faulbaum)
7. Sambucus racemosa (Traubenholunder)
8. 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“ (Jungferrebe)
- Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen

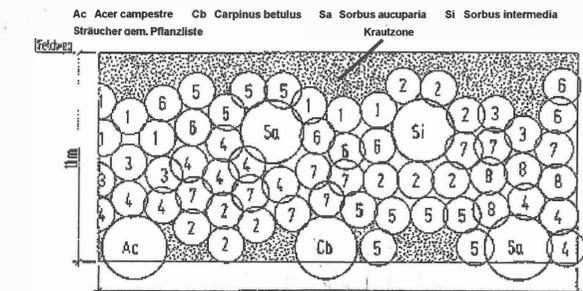
- Actinidia arguta (Strahlengriffel)
- Akebia quinata (Akebie)
- Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
- Clematis-Arten
- Hamulus lupulus (Hopfen)
- Lonicera-Arten (Gelbblätter)
- Polygonum auerlii (Knöterich)
- Vitis-Arten (Weinreben)
- Wisteria sinensis (Blaueregen)

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

6. PFLANZSCHEMA
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



M. 1/200

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUßVERMERK

Änderungsbeschluß gem. § 13 BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 15.05.1998.
Büdingen den 13. April 1999
Manfred Hix
Erster Stadtrat

BETEILIGUNGSVERMERK

Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.08.1998.
Die Gelegenheit zu Stellungnahme bestand mit Frist bis zum 25.09.1998.
Büdingen den 13. April 1999
Manfred Hix
Erster Stadtrat

SATZUNGSBESCHLUßVERMERK

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 22.01.1999.
Büdingen den 13. April 1999
Manfred Hix
Erster Stadtrat

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan wurde gem. § 12 BauGB am 20. März 1999 ersichtlich unter Hinweis auf seine Auslegung bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist somit seit dem 21. März 1999 gem. § 12 BauGB in Kraft getreten.
Büdingen den 21. März 1999
Manfred Hix
Erster Stadtrat

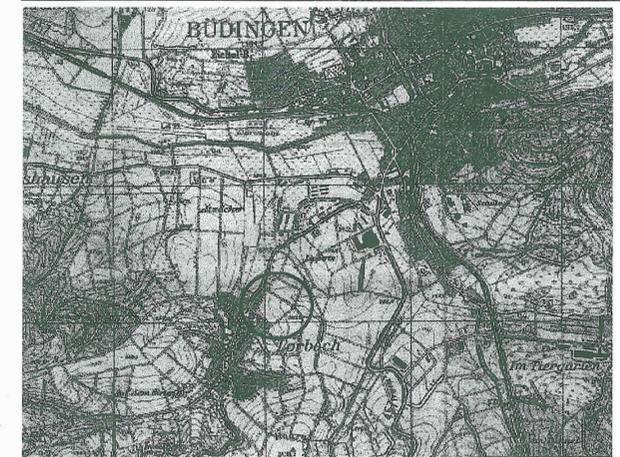


ZEICHENERKLÄRUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- 0,4 Geschoßflächenzahl GFZ
- 0,3 Grundflächenzahl GRZ
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung - unversiegelter Weg
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Vorhandene Parzellengrenze

STADT BÜDINGEN
STADTTEIL LORBACH

2. Einfache Änderung
Bebauungsplan Nr. 2 „Gangertshof“
Mit integriertem Landschaftsplan



Bearbeitung:
Büro Dr.-Ing. Klaus Thomas
Planer und Architekt
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Tel. 06101 / 58 21 06
Fax: 06101 / 58 21 08

Bearbeitungsstand: März 1999