

# Verfahrensvermerke

|  |              |
|--|--------------|
| Aufstellungsbeschluss  |              |
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB durch Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 23.10.1992.  |              |
| Siegel   | Büdingen den |
| Magistrat der Stadt Büdingen   |              |
| Vorzogene Trägerbeteiligung  |              |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB bis Ende Februar 1997. Die Träger wurden durch Anschreiben vom 25.01.1997 zur Stellungnahme aufgefordert. |              |
| Siegel   | Büdingen den |
| Magistrat der Stadt Büdingen   |              |
| Bürgerbeteiligung  |              |
| Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 20.03.2000 bis 31.03.2000.  |              |
| Siegel   | Büdingen den |
| Magistrat der Stadt Büdingen   |              |
| Beteiligungsvermerk  |              |
| Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.09.2000 bis einschließlich 27.10.2000.  |              |
| Siegel   | Büdingen den |
| Magistrat der Stadt Büdingen   |              |
| Satzungsbeschlussvermerk   |              |
| Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am   |              |
| Siegel   | Büdingen den |
| Magistrat der Stadt Büdingen   |              |
| Inkrafttreten  |              |
| Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.                                     |              |

**FESTSETZUNGEN** nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches I. d. F. der Bekanntmachung vom 0.12.1986 (BGBl. I, 2191), geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 406), zuletzt geändert durch die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, 2141), in Verbindung mit der Bauabstandsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 406+478), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Messtischen Bauordnung i.d.F. vom 20.12.1983 (GVBl. I, 655).

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grabegarten" sind nur Geräteschuppen zulässig, die der Aufbewahrung von Gartengeräten und Gartenbearbeitungshilfsmitteln dienen. In diesen Schuppen sind Aufenthaltsräume, Feuerstätten sowie Aborte nicht zulässig.

1.2 Das Volumen des Geräteschuppens auf den Grabegartenflächen darf max. 15 m<sup>3</sup> betragen.

1.3 Pro Grabegartenfläche ist nur ein Geräteschuppen zulässig.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

2.1 Durchgehend wasserundurchlässige Befestigungen von Gartenwegen und Plätzen sind nicht zulässig.

2.2 Alle vorhandenen Obstbäume im Gebiet sind zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Ausgenommen von der Festsetzung zur Ersatzpflanzung sind die Grabegärten.

2.3 Alle Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind den privaten Eingriffen zugeordnet.

### 2.4 Verkehrsflächen

2.4.1 Die Zuwegungen zu den Gartengrundstücken sollen als bewachsene Feldwege erhalten bzw. gestaltet werden.

### 2.5 Grabegärten

2.5.1 Die als Grabegarten festgesetzten Flächen sind als gärtnerisch genutzte Flächen zu belassen bzw. anzulegen.

### 2.6 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung

2.6.1 **Streuobstwiese:** Die Flurstücke 95, 96 und 107 sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als extensiv genutzte Streuobstwiese entwickelt werden. Der vorhandene Bestand an hochstämmigen Obstbäumen soll erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden.

2.6.2 **Extensives Grünland:** Auf dem Flurstück 57 soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine intensiv genutzte Wiese in extensives Grünland umgewandelt werden.

### 2.7 Entwässerungsgraben

Der Graben soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern erhalten werden.

### 2.8 Uferschutzstreifen

Entlang der Wasserflächen ist ein Schutzstreifen von 10 m Breite gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind in diesem Bereich zu erhalten. Eine naturnahe Uferbegleitflora ist zu entwickeln.

## 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. §§ 87, 89; 118 HBO L. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Die Anordnung der mit der Nutzung unweiblich zusammenhängenden Geräteschuppen auf den Gartengrundstücken ist wie folgt zulässig:  
- Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.  
- Zu Nachbargrundstücken ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

3.2 Der Geräteschuppen ist auf mindestens einer Seite mit Gehölzen oder mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen. Vorhandene Geräteschuppen, die aus nicht landschaftsgerechten Materialien bestehen, sind bis zu ihrer Erneuerung einzugrünen.

3.3 Das Abstellen von Wohnwagen, Booten und Anhängern, sowie das Lagern von Baumaterialien ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

### 3.4 Grabegärten

3.4.1 Für die Geräteschuppen sind nur matte, dunkle Farböne zulässig

3.4.2 Zur Dachdeckung sind lediglich Materialien in matten, dunklen Farbönen zulässig.

3.4.3 Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von max. 35° und min. 15° auszuführen.

3.4.4 Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind lediglich Einzelbeete, die gegen Wildfraß geschützt werden können.

## 4. Nachrichtliche Übernahme

4.1 Über den nördlichen und westlichen Teil des Geltungsbereiches führen 20 KV-Freileitungen. Die ungefähre Lage der Leitungen ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Die erforderlichen Schutzstreifen rechts und links der Leitungsebene (7,50 m und 8,00 m) sind ebenfalls als nachrichtliche Übernahme zeichnerisch dargestellt. In diesen Schutzstreifen ist nur eine eingeschränkte Bebauung und Bepflanzung möglich. Die im Schutzstreifen angepflanzten Bäume und Sträucher dürfen im ausgewachsenen Zustand nicht höher als 2,00 m an die Schutzstreifen heranreichen. Alle Maßnahmen innerhalb der Schutzstreifen bedürfen einer Rücksprache mit der OVAQ.

## 5. Allgemeine Hinweise

5.1 Bei Erdbearbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung zu melden.

5.2 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausmachungen bislang unbekannt Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich das Umweltamt Frankfurt/ML, die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Büdingen oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetterkreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

5.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist lt. Bergamt Weilburg kein Bergbau umgegangen.

5.4 Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet (Dauerstaubereich des Regenrückhaltebeckens). Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle von starken Regenfällen mit einer Überschwemmung des Grundrisses und damit auch der Schuppen gerechnet werden muss.

5.5 Im südlichen Randweg des Plangebiets befindet sich ein 20 KV-Kabel der OVAQ. Für evtl. notwendige Erdbearbeiten in diesem Bereich ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger herbeizuführen.

5.6 Alle Grundstücke sind so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt.

## 6. ANLAGE UND PFLEGE DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

### 6.1 Uferschutzstreifen

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind in diesem Bereich zu erhalten. Eine naturnahe Uferbegleitflora ist zu entwickeln. Zum Graben hin soll sich ein mindestens 1,50 - 2,00 m breiter grabenbegleitender Hochstaudensaum entwickeln können bzw. sollen die vorhandenen Mädesüßfluren erhalten bleiben. Für die Befestigung der Gehölze sind nicht imprägnierte Baumspähle und als Anbinde material Hanf- oder Kokosstricke zu verwenden. Letztere sind in Abständen auf zu engen Sitz hin zu überprüfen. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss, Wühlmäusen und Kaninchen zu schützen. Die Gehölzschutzmaßnahmen sind möglichst pionierartig auszuführen, d.h. abschnittsweise Verzicht auf Gehölzrückschnitt während des üblichen Pflegezyklus (in etwa alle 5 - 8 Jahre).

### 6.2 Neuanlage einer extensiven Streuobstwiese und Erhalt des vorhandenen Obstbaumbestandes

Um den Bestand im Bereich der Streuobstwiese dauerhaft zu sichern, ist ein rechtzeitiges Nachpflanzen von Bäumen direkt angrenzend an alte Gehölze nötig, damit später ein hinreichender Ersatz im notwendigen Alter vorhanden ist. Ältere Obstbäume sollen bis zu ihrer Abgängigkeit als "Totobstbäume" erhalten werden. Die Neuanpflanzung soll flächig (zerstreut) erfolgen, die Pflanzdichte beträgt 1 Obstbaum pro 150 - 200 m<sup>2</sup>. Hierfür sollen nur hochstämmige Obstbäume starkwüchsiger und regionaltypischer Arten und Sorten verwendet werden. Außer dem Pflanzschnitt soll an den hochstämmigen Obstbäumen ein wiederholter Erziehungsschnitt im mehrjährigen Abstand vorgenommen werden. Die Umnutzung soll als extensives Wiesen erfolgen. Der Unterwuchs der Streuobstwiesen muß, um eine vollständige Verbuschung zu vermeiden, kurz gehalten werden. Geringfügig können jedoch Brombeerbüsche und Brennnesseln als zusätzliche kleinräumige Biotopstrukturen toleriert werden. Der Mahd dieser Flächen sollte vor der Beseidung als Ständende Vorrang gegeben werden um einen Schaden an den Bäumen und der Grasnarbe zu vermeiden. Das Mähgut soll frühestens nach zwei bis drei Tagen abtransportiert werden. Falls möglich, sollte die Verwendung als Grünfütter bzw. Heu Priorität besitzen. Eine Düngung der Flächen sollte nicht erfolgen um das Abmagen der Flächen voranzutreiben und den Artenreichtum zu fördern.

### 6.3 Umnutzung einer intensiv genutzten Wiese in extensives Grünland

Die Schnittufigkeit im Bereich der in extensives Grünland umzuwandelnden Wiese erfolgt bei mageren Bodenverhältnissen und geringem Aufwuchs in Form einer ein- bis zweimaligen Mahd im Jahr. Bei starkem Aufwuchs sind bis zu drei Schnitte nötig und das Schnittgut ist unbedingt abzuräumen. Der erste Schnitt soll dabei etwa Anfang Juni, der zweite Schnitt etwa Anfang Oktober erfolgen. Das Schnittgut soll frühestens nach zwei bis drei Tagen abtransportiert werden. Falls möglich, sollte die Verwendung als Grünfütter bzw. Heu Priorität besitzen. Eine Düngung ist nicht zulässig um das Abmagen der Fläche voranzutreiben. Auch nach dem Abmagen dürfen keine Dünger- und Pflanzenschutzmittel auf der Fläche ausgebracht werden. Nach den ersten drei Jahren sollte nur noch ein Schnitt im Jahr im Zeitraum vom 1. - 15. Juli erfolgen. Falls die Möglichkeit besteht, sind die Flächen auch für eine extensive Schafbeweidung zur Verfügung zu stellen.

### 6.4 Erhalt und Entwicklung der Grabenvegetation

Der zur Entwässerung und zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung angelegte, periodisch wasserführende Graben soll als wertvolle Biotopstruktur für Flora und Fauna als artreiche Krautflur nachhaltig gesichert werden. Die Pflege des Grabens beschränkt sich auf eine einmalige Mahd alle drei bis vier Jahre im September um eine Verbuschung aus angrenzenden Gehölzstandorten zu vermeiden. Bei der Mahd sollte jeweils nur 50 % des gesamten Abschnittes im erwähnten Jahresrhythmus gemäht werden, um der Tierwelt Rückzugsmöglichkeiten zu ermöglichen. Folgende Gesichtspunkte sollten bei den Pflegegängen beachtet werden: Keine Schlegel / Saugmähergeräte einsetzen, Schnittgut zwei bis drei Tage liegen lassen, um der Fauna Rückzugsmöglichkeit zu gewähren, anschließend abtransportieren. Auf sich entwickelnden Teich- und Bachbühnenstandorten erfolgt keine Mahd

## 7. PFLANZLISTE

7.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der folgenden Artenverwendungskategorie anzupflanzen:

### 7.1.1 RANDEINGRÜNUNG

**Bäume I. Ordnung**  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Ulmus minor (Feldulme)  
**Bäume II. Ordnung und Sträucher**  
Rosa canina (Hundrose)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Rubus fruticosus (Brombeere)  
Cornus sanguinea (Horttriegel)  
Crataegus laevigata (Rottorn)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Ribes uva-ursae (Stachelbeere)  
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)  
Lonicera xylosteum (Heckenkrähe)  
Viburnum opulus (Schneeball)  
Euonymus europaeus (Pfeffhütchen)

### 7.1.2 OBSTGEHÖLZE

Hierfür sollen nur hochstämmige Obstbäume starkwüchsiger und regionaltypischer Arten und Sorten verwendet werden  
Empfohlen werden:  
Prunus spec. (Wildpflaume)  
Cydonia oblonga (Quitten)

Meppilus germanica (Mispel)  
Sorbus domestica (Speierling)  
Juglans regia (Walnuß)

### 7.1.3 RANKER UND KLETTERPFLANZEN

**Selbstkletterer**  
Clematis radicans (Trompetenblume)  
Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch)  
Hedera helix (Efeu)  
Hydrangea pinnatifida (Kletterhortensie)  
Parthenocissus quinquefolia "Engelmann" (Jungfernnrebe)  
Parthenocissus tricuspidata "Vellchil" (Wilder Wein)  
**Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen**  
Actinidia arguta (Strahlengriffel)  
Akebia quinata (Akebie)  
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)  
Clematis-Arten  
Humulus lupulus (Hopfen)  
Lonicera-Arten (Geißblätler)  
Polygonum aubertii (Knöterich)  
Vitis-Arten (Weinreben)

### 7.2 PFLANZQUALITÄT

**Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)**  
Hochstämme mit Ballen 2 x v., 10 - 12 St.U.  
Hochstämme mit Ballen 3 x v., 16 - 20 St.U.  
**Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)**  
Hochstamm mit Ballen 3 x v., 16-18 St.U.  
Solitär mit Ballen 3 x v., 125 - 150 oder 150 - 200  
Heister mit Ballen 2 x v., 125 - 150  
Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 125 - 150  
**Sträucher**  
Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 80 - 100 oder 125 - 150  
auch als Solitär mit Ballen 3 x v.

## Zeichenerklärung

|  |   |
|--|---|
|  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Weg           |
|  | private Grünfläche - Grabegarten                          |
|  | private Grünfläche - Streuobstwiese                       |
|  | private Grünfläche - extensives Grünland                  |
|  | Entwässerungsgraben                                       |
|  | öffentliche Grünfläche - Uferschutzstreifen               |
|  | Freileitung mit Schutzstreifen                            |
|  | vorhandene Flurstücksgrenze                               |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |

# Büdingen - ST Orleshausen

## Bebauungsplan Nr. 3 "Ried"

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

Bearbeitungsstand: Januar 2001

