

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGS- UND ERWEITERUNGSBESCHLUSS

Änderungs- und Erweiterungsbeschluss der Stadverordnetenversammlung vom 11.09.1987.

Stadtbüdingen logo and signature of Bernd Luft, Magistrat Stadt Büdingen.

BETEILIGUNGSVERMERK

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 06.11.1987.

Die Gelegenheit zu Stellungnahme bestand mit Frist bis zum 07.12.1987.

Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 16.05.1988 bis 16.06.1988.

Bekanntmachung im Kreisanzeiger Büdingen am 14.05.1988.

Stadtbüdingen logo and signature of Bernd Luft, Magistrat Stadt Büdingen.

OFFENLEGUNGSVERMERK

Offenlage der Planunterlagen vom 02.01.1989 bis 03.02.1989.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.1988 von der Offenlage benachrichtigt.

Die Gelegenheit zu Stellungnahme bestand mit Frist bis zum 10.02.1989.

Stadtbüdingen logo and signature of Bernd Luft, Magistrat Stadt Büdingen.

ERNEUERTE OFFENLEGUNGSVERMERK

Dritte Offenlage der Planunterlagen vom 18.10.1993 bis 10.11.1993.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.10.1993 von der Offenlage benachrichtigt.

Die Gelegenheit zu Stellungnahme bestand mit Frist bis zum 22.11.1993.

Stadtbüdingen logo and signature of Bernd Luft, Magistrat Stadt Büdingen.

3. OFFENLEGUNGSVERMERK

Dritte Offenlage der Planunterlagen vom 06.01.1997 bis 07.02.1997.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.1996 von der 3. Offenlage benachrichtigt.

Die Gelegenheit zu Stellungnahme bestand mit Frist bis zum 07.02.1997.

Stadtbüdingen logo and signature of Bernd Luft, Magistrat Stadt Büdingen.

SATZUNGSBESCHLUSSEVERMERK

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadverordnetenversammlung am 13.11.1998.

Stadtbüdingen logo and signature of Bernd Luft, Magistrat Stadt Büdingen.

ANZEIGE

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB (alte Fassung) wurde durchgeführt. Die Verletzung von

Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 5. April 2000.

Stadtbüdingen logo and signature of Bernd Luft, Magistrat Stadt Büdingen.

INKRAFTTRETEN

Der dem Regierungspräsidenten in Darmstadt gem. § 11 Abs. 3 BauGB (alte Fassung) angezeigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BauGB (alte Fassung) am 16. Sep. 2000 öffentlich unter Hinweis auf seine Auslegung bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit seit am 16. Sep. 2000 in Kraft getreten.

Stadtbüdingen logo and signature of Bernd Luft, Magistrat Stadt Büdingen.

FESTSETZUNGEN nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, 2191) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.7.1998 (BGBl. I, 1189), 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, 478), der Planzeichnungsverordnung 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. 1 Nr. 1,2,3 und 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Bahnbetriebswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND DER LANDSCHAFTSPFLANZUNG GELTUNGSBEREICH 1

2.1 Mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen sind strukturreich 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.

2.2 Auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens 60% der Anpflanzungen unter Berücksichtigung der Artenverwendungsliste auszuwählen. Der Anteil von standortfremden Gehölzen darf 20% nicht überschreiten.

2.3 Je Grundstück ist mindestens ein Obstbaum, soweit vorhanden, zu erhalten und nachhaltig zu sichern. Hierbei ist Bezug auf die Obstbaumschutzverordnung und Standortkarte zu nehmen, in der der Obstbaumbestand kartiert und bewertet wurde.

2.4 Außerwandflächen sowie Garageneingänge, die auf einer Fläche von mehr als 20 qm fensterlos sind, sind mit Rank- und Kletterpflanzen unter Berücksichtigung der Artenverwendungsliste zu begrünen.

2.5 Die Beflaggung des Spielplatzes hat mit standortgerechten Bäumen und Strüchern unter Berücksichtigung der Artenverwendungsliste sowie anderen laubwerfenden Sträuchern zu erfolgen. Die Spielplatzfläche soll am östlichen Rand landwirtschaftlich genutzten Fläche hin eine aufgelockerte Strauchpflanzung erhalten. Des Weiteren sollen Einzelbaumpflanzungen die Fläche strukturieren. Auf der gesamten Fläche sollen nur Gehölze ohne giftige Pflanzenteile verwendet werden. Die giftigen bzw. wenig giftigen

(ungeeigneten) Pflanzen sind in der Artenverwendungsliste entsprechend markiert. Die Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gliedert sich wie folgt: A. Hohweg erhalten Das Flurstück Nr. 476 ist in seinem Bestand als Hohweg zu erhalten und langfristig zu sichern.

2.7 Um die Erreichbarkeit des naturnahen Wohnumfeldes für die Erholungssuchenden zu gewährleisten, soll der vorhandene Kopfsteinpflasterweg erhalten bleiben.

2.8 Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind unter Berücksichtigung der Artenverwendungsliste zu pflanzen und zu erhalten.

2.9 In öffentlichen Straßenraum ist alle 6 Stellplätze - in Abhängigkeit von den zu erhaltenden Obstbäumen in diesen Bereichen - ein Straßenbaum unter Berücksichtigung der Artenverwendungsliste zu pflanzen.

2.10 Parkplätze, Zufahrten und Wege etc. sind wasserundurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).

2.11 Auf der durch den Geltungsbereich 2 umgrenzten Ersatzfläche auf der Parzelle Nr. 43, Flur 2 „Gänsäcker“ (Fläche 1 = 6888 m²) und der durch den Geltungsbereich 3 umgrenzten Ersatzfläche auf der Parzelle Nr. 741, Flur 4 „Der kleine Weiher“ (Fläche 2 = 8000 m²) ist durch die Änderung der Bewirtschaftungsform eine dauerhafte extensive Nutzung vorgesehen. Die Entwicklungsziele und Maßnahmen sind der Begründung zu den Ersatzflächen zu entnehmen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. §§ 87, 89, 118 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Pult- oder Walmdächer zulässig.

3.2 In den WA-Gebieten, in denen die Zahl der Vollgeschosse mit 1 als Höchstmaß festgesetzt ist, ist bei den Hauptgebäuden eine Dachneigung von maximal 48 Grad zulässig.

3.3 In den WA-Gebieten, in denen die Zahl der Vollgeschosse mit 1 als Höchstmaß festgesetzt ist, ist bei den Hauptgebäuden eine Dachneigung von maximal 30 Grad zulässig.

3.4 Als Dachdeckung aller geneigten Dächer sind lediglich ortsbauwürdige Materialien (Ziegel in Rot- und Brauntönen oder Schiefer) zulässig. Fläche Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind zwingend zu begrünen.

3.5 Dachaufbauten, -gauben und -einrisse sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 50% der dazugehörigen Gebäudehöhe nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

3.6 Die traufseitige Außenwandhöhe darf - bezogen auf das natürliche Gelände talwärts - bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m nicht überschreiten.

3.7 Nebengebäude und Kleingärten sind nur eingeschossig zulässig und in gleich vertikal, anstrichlos bzw. zu verkleiden wie die Hauptgebäude.

3.8 Einfriedungen sind entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgeplanten öffentlichen Fläche zulässig.

3.9 Mülleimern-Stellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Schildern abzuzeichnen und zu umplanzen.

3.10 Die Vorfelder von Sammelgaragen sind mit begrünter Pergolen und Rankgerüste gestalten.

4. ALLGEMEINE HINWEISE 4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungsplanung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

4.2 Bei Beflaggungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind räumliche Planabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen unangetastet vorgenommen werden können.

4.3 Im Hungergebiet befinden sich Elektrokanal der OVAG. Bei erforderlichen Erdarbeiten in diesem Bereich ist eine Abstimmung mit den zuständigen Stellen vorzunehmen.

4.4 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesunde Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen zu versickern, bei dem es anfällt. Für die konzentrierte Einleitung, vor allem dann, wenn hierzu Vorrichtungen anzulegen sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserbehörde zu beantragen.

4.5 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.

4.6 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserentnahmestellen gem. der Verordnung sowie nach dem Arbeitsblatt erforderlich.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs des Flurstücks Büdingen. Auf daraus abzuleitende Einschränkungen bei Gebäudeabmessungen, Baustelleneinrichtungen sowie bei Bepflanzungen wird hingewiesen. Die Planungen sind mit der Wehrbereichsverwaltung abzustimmen.

Lämelleistungen durch den Flugbetrieb sind auszuschließen. Die von der militärischen Nutzung ausgehenden Beeinträchtigungen müssen hingegenommen werden. Klagen auf Unterlassung sind nicht abzuhelfen. Schadensersatzansprüche müssen zurückgewiesen werden.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenkundliche Mäuer und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettfunde, entdeckt werden. Dies entspricht § 20 Abs. 3 DArchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung zu melden.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungen bislang unbekannt Altlagernungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen ansichtbar werden. Dabei kann es sich u.U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen nach § 19 HAftaStG unverzüglich das Wasserversorgungsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Büdingen oder der Abfallwirtschaftsamt des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei einer zusätzlichen Bebauung im Plangebiet darauf geachtet werden muß, ob bei der Baugrubenerstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich wird. Hierzu wird eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich, in deren Rahmen darüber entschieden wird, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muß.

Der Geltungsbereich 3 des Bebauungsplans liegt im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbindung Kitzig“.

5. ANLAGE UND PFLEGE DER AUSGLEICHSFLÄCHEN 5.1 Maßnahme A - Hohwege erhalten Die Pflegergebnisse sollen in einem mehrjährigen Turnus erfolgen. Dadurch soll ein flächiger Gehölzreichtum verhindert werden, um somit erhebliche Gasa- und Knäufelfallen zu erhalten. Die standorttypischen Gehölze (Fichte) sollen entfernt werden. Eine Ersatzpflanzung muß nicht erfolgen.

Bei Bedarf ist die Sohle des Weges auszubessern und abgetrochene Erdschollen abzuräumen.

Ziel der Pflegemaßnahmen ist es, vielfältige Standortbedingungen zu schaffen, bzw. zu erhalten, sowie den Weg behälter zu machen. Das ständige Benutzen z.B. als Wanderweg trägt dazu bei, dieses kulturhistorische Relikt zu erhalten.

6.1 Maßnahme B - Erhaltung und Extensivierung der Streuobstwälder Die Entwicklungsmaßnahme sieht einen (soweit als möglich) gestaffelten Altersaufbau des Bestandes vor.

Folgende Entwicklungsmaßnahmen sind dafür vorgesehen: Neupflanzung zur vollständigen Bestandsdeckung der gesamten Fläche, Verjüngungsschnitt und nachfolgende Erhaltungsschnitte an alten, aber vitalen Bäumen, Erhaltung der übrigen älteren Obstbäume bis zu ihrer Abgängigkeit als „Tot holzbaum“ mit gleichzeitigen Ersatzpflanzungen am Standort.

Die Neuanpflanzung soll flächig (zerstreut) erfolgen, die Pflanzdichte beträgt 1 Obstbaum pro 250 qm. Hierfür sollen nur hochstämmige Obstbäume starkwüchsiger und regionaltypischer Arten und Sorten verwendet werden. Der Schwerpunkt sollte dabei auf Gebäudeabmessungen, Baustelleneinrichtungen sowie bei Bepflanzungen wird hingewiesen. Die Planungen sind mit der Wehrbereichsverwaltung abzustimmen.

Außer dem Pflanzschnitt und einem Erziehungsschnitt etwa fünf bis acht Jahre nach der Pflanzung, soll die Pflege nur noch durch ein sporadisches Auslichten der Krone, im mehrjährigen Turnus, erfolgen.

Der Unterwuchs der Streuobstwälder muß, um eine vollständige Verbuschung zu verhindern, kurz gehalten werden. Geringfügig können jedoch Brombeerbeobachtungen und Brennnesseln als zusätzliche kleinreihige Biotopstrukturen toleriert werden. Der Mahd dieser Flächen sollte vor der Bepflanzung als Standweide Vorrang gegeben werden, um einen Schutz für den Bestandes und der Grasnarbe zu vermeiden.

Das Mahd soll frühestens nach 2-3 Tagen abtransportiert werden. Falls möglich, sollte die Verwendung als Grünfutter bzw. Heu Priorität besitzen. Eine Düngung der Flächen sollte nicht erfolgen um das Abmagern der Flächen vorzubeugen und den Artenreichtum zu fördern.

Falls auf eine Beweidung der Flächen nicht verzichtet werden kann, sollte der Beweidung mit Schafen Vorrang eingeräumt werden. Bei der Beweidung durch Rinder ist die Bestände der extensiven Bewirtschaftungsform anzupassen.

Bei der erforderlichen Ersatzpflanzung benötigt jeder Baum in den ersten Jahren einen Pfahl zur Standsichertheit. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss, Wühlmäusen und Kaninchen zu schützen.

6.2 ARTEINVERWENDUNGSLISTE 6.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Strücher unter Berücksichtigung der folgenden Artenverwendungsliste anzupflanzen. Gehölze, welche sich nicht für die Beflaggung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungeeignet) gekennzeichnet.

6.1.1 Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung) Standortbaum sind mit „geländebestimmend“ hierbei sind die für den Standort geeigneten Sorten (z.B. bei Acer platanoides die Sorte „Colmanum“) auszuwählen.

6.1.2 Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung) Bei den kleineren Laubbäumen sowie Großsträuchern gibt es Sorten die als Straßen- bzw. Platzbaum verwendet werden können. Die geeigneten Arten sind mit einem * gekennzeichnet.

6.2 ARTEINVERWENDUNGSLISTE 6.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Strücher unter Berücksichtigung der folgenden Artenverwendungsliste anzupflanzen. Gehölze, welche sich nicht für die Beflaggung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungeeignet) gekennzeichnet.

6.2 ARTEINVERWENDUNGSLISTE 6.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Strücher unter Berücksichtigung der folgenden Artenverwendungsliste anzupflanzen. Gehölze, welche sich nicht für die Beflaggung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungeeignet) gekennzeichnet.

6.2 ARTEINVERWENDUNGSLISTE 6.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Strücher unter Berücksichtigung der folgenden Artenverwendungsliste anzupflanzen. Gehölze, welche sich nicht für die Beflaggung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungeeignet) gekennzeichnet.

6.2 ARTEINVERWENDUNGSLISTE 6.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Strücher unter Berücksichtigung der folgenden Artenverwendungsliste anzupflanzen. Gehölze, welche sich nicht für die Beflaggung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungeeignet) gekennzeichnet.

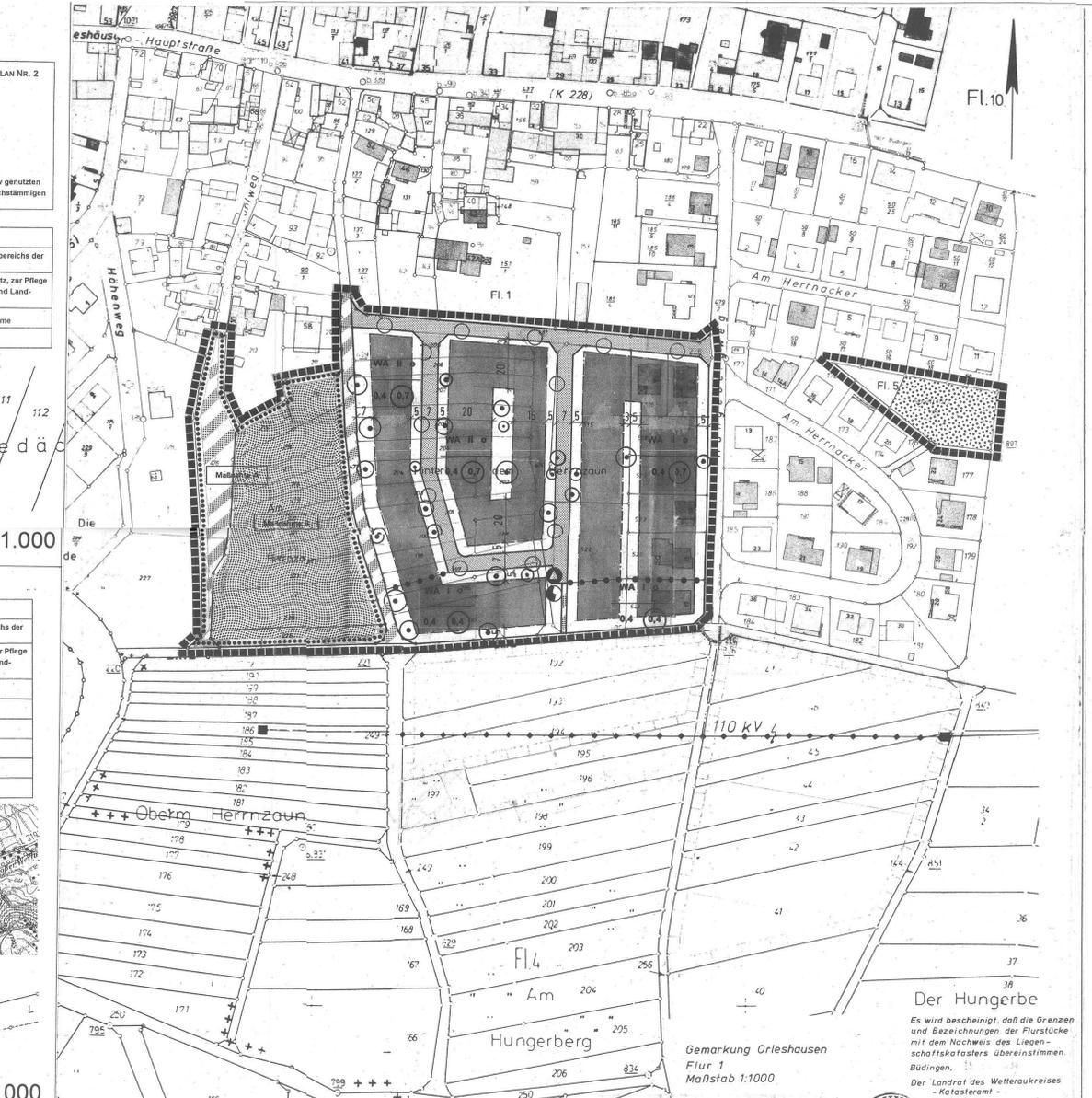
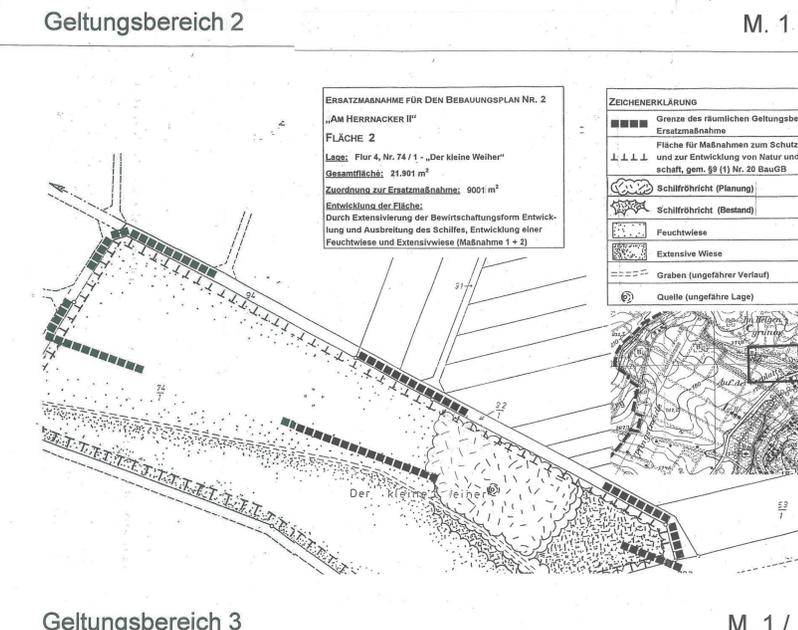
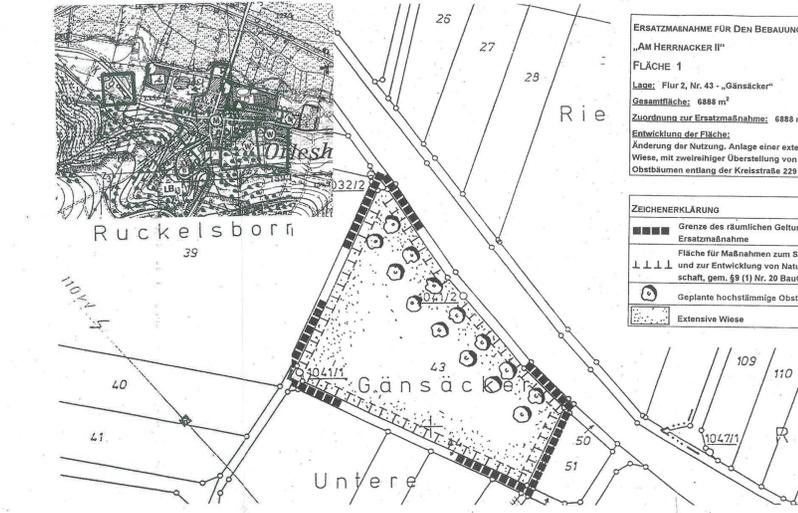
6.2 ARTEINVERWENDUNGSLISTE 6.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Strücher unter Berücksichtigung der folgenden Artenverwendungsliste anzupflanzen. Gehölze, welche sich nicht für die Beflaggung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungeeignet) gekennzeichnet.

6.2 ARTEINVERWENDUNGSLISTE 6.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Strücher unter Berücksichtigung der folgenden Artenverwendungsliste anzupflanzen. Gehölze, welche sich nicht für die Beflaggung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungeeignet) gekennzeichnet.

6.2 ARTEINVERWENDUNGSLISTE 6.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Strücher unter Berücksichtigung der folgenden Artenverwendungsliste anzupflanzen. Gehölze, welche sich nicht für die Beflaggung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungeeignet) gekennzeichnet.

6.2 ARTEINVERWENDUNGSLISTE 6.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Strücher unter Berücksichtigung der folgenden Artenverwendungsliste anzupflanzen. Gehölze, welche sich nicht für die Beflaggung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungeeignet) gekennzeichnet.

6.2 ARTEINVERWENDUNGSLISTE 6.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Strücher unter Berücksichtigung der folgenden Artenverwendungsliste anzupflanzen. Gehölze, welche sich nicht für die Beflaggung von Spielplätzen eignen, sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungeeignet) gekennzeichnet.



ZEICHNERKLÄRUNG table with symbols for various planning elements like building footprints, green spaces, and utility lines.

STADT BÜDINGEN STADTTEIL ORLESHAUSEN Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 2 "Am Herrnacker II" mit integriertem Landschaftsplan



Büro Dr. Thomas Ritterstraße 8 61118 Bad Vilbel Tel: (06101) 58 21 06 Fax: (06101) 58 21 08

Beauftragter: November 1998 / Dezember 1999