setz 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 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Je Wohngebäude bzw. Grundstück sind maximal 3 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB).

1.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, welche der Kleintierhaltung dienen, sind insgesamt ausgeschlossen.

1.4 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschränkt, nämlich lediglich auf den überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

1.5 In den mit "E" festgesetzten WA-Gebieten sind lediglich Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 22 Abs. 2 BauNVO).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND DER LANDSCHAFTSPLANUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b und Nr. 20 BauGB

GELTUNGSBEREICH 1

2.1 Mindestens 30% 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.

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

2.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen sind, ist eine mehrreihige Schutzpflanzung aus standortgerechten Gehölzen mit kleinkronigen Laubbäumen (II. Ordnung) und Obstbaumhochstämmen unter Berücksichtigung der Pflanzliste und des Pflanzschemas herzustellen.

2.4 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.

2.5 Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind unter Berücksichtigung der Pflanzliste für Bäume I. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten.

2.6 Die Bepflanzung des Spielplatzes hat mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern unter Berücksichtigung der Pflanzliste sowie anderen laubwerfenden Sträuchern zu erfolgen. Hierbei sollen nur Gehölze ohne giftige Pflanzenteile verwendet werden. Die giftigen bzw. wenig giftigen (ungenießbaren) Pflanzen sind in der Pflanzliste entsprechend markiert.

2.7 Die öffentlichen Grünflächen, die im Plan zeichnerisch festgesetzt sind, sind als Wiesenraine anzulegen und abschnittsweise mit kleinkronigen Bäumen oder Obstbäumen sowie kleinen Büschen und Sträuchern mit standortgerechten Gehölzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste zu bepflanzen.

Im Böschungsbereich entlang der L 3010 ist in diese Fläche ein öffentlicher Weg und eine straßenbegleitende Hecken- und Gebüschpflanzung abschnittsweise mit Obstbäumen zu integrieren. Hierbei sind die Feldgehölze am südwestlichen Gebietsrand zu erhalten. Die Anlage und Pflege dieser Flächen ist unter Punkt 5 beschrieben.

2.8 Die im südlichen Grenzbereich des Bebauungsplans zeichnerisch festgesetzte Traubeneiche ist als erhaltenswerter Gehölzbestand zu sichern und zu pflegen. Der Überlagerung dieser Festsetzung durch den Hinweis zur Freihaltung im Bereich der Sichtdreiecke ist ggf. durch Aufastung Rechnung zu tragen.

2.9 Die nicht von der Verkehrserschließung betroffenen Flächen der Feldholzinsel am südwestlichen Gebietsrand, sind zu erhalten und zu pflegen. Hierbei sollen durch Nachpflanzung von standortgerechten Gehölzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste die Gehölzränder neu aufgebaut werden.

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

GELTUNGSBEREICH 2

2.11 Die im Plan zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - Feuchtwiese - soll durch Extensivierung des Grünlandes zu einer artenreichen Grünlandgesellschaft entwickelt werden. Die Entwicklung und der Schutz von Feuchtwiesenresten und die Erhaltung des Ufergehölzsaumes gelten hierbei als Ziele der Maßnahme. Die Maßnahmen entsprechen dem Schutzziel der NSG/LSG-VO "Seemenbachtal bei Rinderbügen". Die Pflege dieser Fläche ist unter Punkt 5 beschrieben.

Die Maßnahmen in diesem Bereich werden den Eingriffen im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans "Auf der Wann" 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.

3.2 Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 30 bis 48 Grad zulässig.

3.3 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind lediglich ortsübliche Materialien (Ziegel oder Betondachstein in Rot- und Brauntönen oder Schiefer) zulässig. Flache Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind zwingend zu begrünen.

3.4 Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 2/3 der dazugehörigen Traufläge zulässig.

3.5 Die traufseitige Außenwandhöhe darf - bezogen auf das natürliche Gelände talseits
- bei eingeschossigen Gebäuden 6,25 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden 7,80 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.

- Laubgehölzhecken
- transparente Holzzäune
- transparente Metallzäune
- begrünte Maschendrahtzäune.

Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu errichten, um die Bewegungsfreiheit von Kleinsäugern (z.B. Igel) zu gewährleisten.

Massive Pfeiler sind nur an Türen und Toren zulässig.

3.7 Mülltonnen-Stellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

3.8 Die Vorfelder von Sammelgaragen sind mit begrünten Pergolen und Rankgerüsten zu gestalten.

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 Geplant ist eine Entwässerung im „qualifizierten Trennsystem", bei dem nicht verschmutztes Regenwasser von Dachflächen, Geh- und Radwegen getrennt abzuführen ist.

4.4 Niederschlagswasser von Dachflächen ist zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.5 Sollte bei einer Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine Anzeige bei der unteren Wasserbehörde erforderlich.

4.6 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.

4.7 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge 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 In der Bauverbotszone entlang der Landesstraße 3010 dürfen in einer Breite von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Bauwerke die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen errichtet werden.

4.9 Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Grundstückseinfriedungen über 0,80 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante freizuhalten. Der im Böschungsbereich befindliche z.T. erhaltenswerte Gehölzbestand, der sich mit diesen Flächen überlagert, ist in Abstimmung mit dem Straßenbauamt auf seine Sichtbehinderung zu überprüfen. Die Festsetzung 2.8 ist hierbei zu beachten.

4.10 Bei Erdarbeiten 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.

4.11 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, 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 unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises oder der Stadt anzuzeigen.

4.12 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von 2 erloschenen Bergwerksfeldern. In einem dieser Felder sind bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt worden. Das Gebiet in dem diese bergbaulichen Arbeiten stattgefunden haben, ist nicht bekannt. Es wird daher empfohlen, bei Bautätigkeiten auf Spuren alten Bergbaus zu achten, ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

4.13 Für den gesamten Geltungsbereich 2 gilt die Verordnung aufgrund § 16 Abs. 3 und § 17 Abs. 1 HNatG über das Naturschutzgebiet "Seemenbachtal bei Rinderbügen".

5. ANLAGE DER AUSGLEICHS- / ERSATZMAßNAHMEN - PFLEGE

GELTUNGSBEREICH 1

Öffentliche Grünfläche - Wiesenrain mit Weg und Heckenpflanzung

Der in dieser Fläche geplante ca. 2,00 m breite Rad- und Fußweg soll als unversiegelter Weg angelegt werden. Die Randbereiche sind als artenreicher Wegrain anzulegen und durch kleine Gehölzgruppen mit einem Leitgerüst aus kleinkronigen Bäumen oder Obsthochstämmen regionaltypischer Arten und Sorten zu gliedern. Die Anlage des Wegrains hat durch Aussaat einer Wiesenkräutermischung (gemäß RSM) zu erfolgen.

Die Pflege soll sich, um eine Verbuschung zu vermeiden, auf eine einmalige Mahd alle 3-4 Jahre im September beschränken. Dabei sollte jeweils nur 50% des gesamten Abschnitts im erwähnten Jahresrhythmus gemäht werden, um der Tierwelt einen Rückzug zu ermöglichen. Folgende Geschichtspunkte sollten bei den Pflegegängen beachtet werden:
- Keine Schlegel / Saugmähgeräte einsetzen
- Schnittgut 2-3 Tage liegen lassen, um der Fauna die Rückzugsmöglichkeiten zu gewähren, anschließend der Kompostierung zuführen,
- Schnitthöhe nicht unter 10 cm, um das Kleinklima innerhalb dieser Bereiche zu garantieren, da sonst durch Bodenaustrocknung Bodenlebewesen gefährdet werden können (Brut bei Bodenbrütern, Entwicklungsstopp bei Raupen und Puppen von Schmetterlingen)

In Ergänzung zum Wiesenrain ist eine Hecken- und Gebüschpflanzung als Übergang zur Landstraße vorgesehen. Die Anlage der Pflanzung soll mit einheimischen standortgerechten Gehölzen als freiwachsende Hecke und abschnittsweise mit Obstbäumen erfolgen.

Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen erfordert in den ersten Jahren einen Pfahl zur Standsicherheit. Die Pflanzung ist vor Wildverbiß, Wühlmäusen und Kaninchen zu schützen.

Für die Befestigung der Gehölze sind nicht imprägnierte Baumpfähle und als Anbindematerial Hanf- oder Kokosstricke zu verwenden. Letztere sind in Abständen auf zu engen Sitz hin zu überprüfen.

Die Gehölzschnittmaßnahmen sind möglichst abschnittsweise auszuführen, d.h. abschnittsweiser Verzicht auf Gehölzrückschnitt während des üblichen Pflegeturnus.

hend geschlossener Mantelbereich entsteht. Die Feldholzinsel ist in die geplante Hecken- und Gebüschpflanzung zu integrieren.

GELTUNGSBEREICH 2

Die derzeit intensiv genutzte Grünlandfläche ist durch Extensivierung als extensive Feuchtwiese zu entwickeln. Die Extensivierung der Wiesennutzung ist durch die Einstellung der Düngung, die Beendigung des Einsatzes von Pestiziden und die Durchführung der Mäharbeiten erst nach dem 15. Juni zu unterstützen.

Die Drainagen im Gebiet sind zu unterbrechen, um die Vernässung der Fläche zu fördern.

6. PFLANZLISTE

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der folgenden Artenverwendungsliste anzupflanzen.

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

a) Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)

Straßenbäume sind mit * gekennzeichnet, hierbei sind die für den Standort geeigneten Sorten (z.B. bei Acer platanoides die Sorte 'Columnare') auszuwählen.
- Acer platanoides (Spitzahorn) *
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *
- Betula pendula (Sandbirke)
- Fagus sylvatica (Rotbuche) +
- Fraxinus excelsior (Esche) *
- Juglans regia (Walnuß)
- Populus tremula (Zitterpappel)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Quercus robur (Stieleiche) *
- Salix alba (Silberweide)
- Salix fragilis (Knackweide)
- Tilia cordata (Winterlinde) *
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *

b) 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 einen * gekennzeichnet.
- Acer campestre (Feldahorn) *
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Carpinus betulus (Hainbuche) *
- Corylus avellana (Wald-Hasel)
- Corylus colurna (Baum-Hasel) *
- Crataegus laevigata (Rotdorn) *
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Malus sylvestris (Wildapfel) *
- Prunus avium (Vogelkirsche) *
- Prunus mahaleb (Steinweichsel)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Rhamnus catharticus (Kreuzdorn) +
- Rhamnus frangula (Faulbaum) ++
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbus aria (Mehlbeere) * +
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere) * +
- Sorbus domestica (Speierling)
- Sorbus torminalis (Elsbeere) +

und Hochstamm-Obstbäume

c) Sträucher
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) +
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) ++
- Ligustrum vulgare (Liguster) ++
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) +
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec
- Rosa arvense (Feldrose)
- Salix aurita (Ohrweide)
- Salix caprea (Salweide)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder) +
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) ++

Pflanzqualität zu a, b und c:

Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)
- Hochstämme mit Ballen 3 x v., 16 -20 St.U.
- mit Ballen 2 x v., 10 -12 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, 100 - 150
- auch als Solitär mit Ballen 3 x v., 150 -200

d) Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.

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

Selbstklimmer
- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Euonymus-fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
- Hedera helix (Efeu) ++
- Hydrangea petiolares (Kletterhortensie)
- Parthenocissus quinquefolia „Engelmanni"(Jungfernrebe)
- 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 aubertii (Knöterich)
- Vitis-Arten (Weinreben)
- Wisteria sinensis (Blauregen) ++

e) Extensive Dachbegrünung

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.

Extensivbegrünung für Flachdächer
- Moos-Sedum-Begrünungen
- Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen
- Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen
- Gras-Kraut-Begrünungen

Sa Sorbus aucuparia (Eberesche)
Rf Rhamnus frangula (Faulbaum)

Großsträucher

Heister mit Ballen 2 x v. 125 - 150

1 Crataegus monogyna (Weißdorn)
2 Prunus padus (Traubenkirsche)

Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 125 - 150

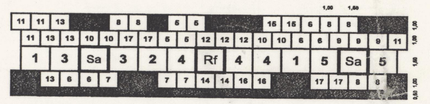
3 Acer campestre (Feldahorn)
4 Carpinus betulus (Hainbuche)
5 Corylus avellana (Wald-Hasel)

Sträucher

Heckenpflanzen ohne Ballen 2 xv., 80 - 100 oder 100 - 150

6 Cornus mas (Kornelkirsche)
7 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
8 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
9 Ligustrum vulgare (Liguster)
10 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
11 Prunus spinosa (Schlehe)
12 Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec
13 Rosa arvense (Feldrose)
14 Salix aurita (Ohrweide)
15 Salix caprea (Salweide)
16 Sambucus racemosa (Traubenholunder)
17 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Fläche für Spontanvegetation



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Aufstellungsbeschluß gem. § 2 BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 24.01.1992.

Siegel

Büdingen den 2. März 2000

Magistrat der Stadt Büdingen

VORGEZOGENE TRÄGERBETEILIGUNG

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB bis zum 17.06.1996. Die Träger wurden durch Anschreiben vom 08.05.1996 zur Stellungnahme aufgefordert.

Siegel

Büdingen den 2. März 2000

Magistrat der Stadt Büdingen

BÜRGERANHÖRUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgeranhörung am 06.05.1997 anschließender Aushängung zur Ermöglichung der Stellungnahme bis zum 23.05.1997.

Siegel

Büdingen den 2. März 2000

Magistrat der Stadt Büdingen

BETEILIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.05.1997 bis einschließlich 23.05.1997.

Siegel

Büdingen den 2. März 2000

Magistrat der Stadt Büdingen

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 17.10.1997.

Siegel

Büdingen den 2. März 2000

Magistrat der Stadt Büdingen

GENEHMIGUNGSVERMERK

Für den Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB die Genehmigung erteilt.

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

Verfügung vom 28. April 2000

Az.: V32-2-Cl/c4/01 Rinderbügen

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 17. Juni 2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Bernd Luft
Bürgermeister