

RECHTSGRUNDLAGEN

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).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

2.1 Mindestens 40% 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 80% der Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen anzulegen.

2.3 Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, ist eine mehrreihige Schutzpflanzung aus standortgerechten Gehölzen 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 Baumstandorte innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind mit Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn oder Stieleiche zu bepflanzen und zu erhalten.

2.6 Die Bepflanzung des Spielplatzes hat mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Hierbei sollen nur Gehölze ohne giftige Pflanzenteile verwendet werden. Entlang der Grundstücksgrenzen ist als Randeingrünung eine mehrreihige Schutzpflanzung aus standortgerechten Gehölzen herzustellen.

2.7 Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenfläche ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 m eine extensiv genutzte zweireihige Streubstwiese neu anzulegen und langfristig zu sichern. Die restliche Maßnahmenfläche ist als Frischwiese anzulegen und langfristig zu extensivieren.

2.8 Parkplätze, Zufahrten und Wege etc. 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 Die Hauptgebäude im Plangebiet sind giebelständig, die Nebengebäude traufständig zur jeweilig vorgelagerten Straßenverkehrsfläche zu errichten. Einzelgaragen sind von dieser Regelung ausgenommen.

3.2 Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Für Nebengebäude sind auch Pultdächer zulässig, die Dachschräge muss dabei hoftseitig ausgerichtet werden. Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform auszugestalten.

3.3 Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 30 bis 48 Grad zulässig; Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachneigung auszugestalten.

3.4 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind lediglich Tonziegel in Rot- und Brauntönen zulässig. Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Farbigkeit auszugestalten.

3.5 Dachgauben sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 2/3 der dazugehörigen Trauflänge zulässig. Die Breite der einzelnen Gauben darf 1,50 m nicht überschreiten. Dachflächenfenster sind im Plangebiet nicht zulässig.

3.6 Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut nach HBO) darf - bezogen auf die vorgelagerte öffentliche Verkehrsfläche 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.

3.7 Einfriedungen sind entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Folgende Materialien sind zulässig:

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

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

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 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m zu sichern.

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 Die durch den nordöstlichen Teil des Plangebiets verlaufende 20-kV-Freileitung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verkabelt und in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Die Planung ist mit der OVAG frühzeitig abzustimmen.

4.3 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsteilungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

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.

Voraussetzung für eine Versickerung von Niederschlagswasser von weitgehend unverschlammten Flächen ist eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes sowie ein ausreichender Flurstands des Grundwassers. Der Untergrund darf keine Schadstoffkontaminationen aufweisen. Entsprechende Untergrunduntersuchungen sind vor einer konkreten Versickerungsabsicht durchzuführen. Zur Verbesserung der Reinigungswirkung sollte das Niederschlagswasser oberflächlich über eine Bodenpassage versickert werden (Mulden-/ Rigolenversickerung). Einer Schachversickerung wird von Seiten der Unteren Wasserbehörde nicht zugestimmt. Die Regeln für die Ausführung von Anlagen zur dezentralen Versickerung sind zu beachten.

4.5 Sollte bei einer Bebauung der Grundstücke während der Baugrunderstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

4.6 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 zulässigerweise 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.

4.7 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.

4.8 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.

4.9 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 Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.

4.10 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannt 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 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.

Die Bepflanzung des 20 m breiten Streifens am Ostrand der Maßnahmenfläche soll mit Obstbäumen und insbesondere dem Speierling (Sorbus domestica) erfolgen. Grundsätzlich sind bei den Obstbäumen nur Hochstämme starkwüchsiger und regionaltypischer Arten und Sorten zu wählen. Diese faunistisch besonders wertvollen alten Lokalarorten sind meistens sehr robust und widerstandsfähig gegenüber Krankheiten, schädlichem Tierbefall und Witterungseinflüssen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Obstbaum pro 180 qm. Die variabel zu handhabenden Pflanzabstände sollen 10 m nicht unterschreiten. Außer einem Erziehungsschnitt etwa fünf bis acht Jahre nach ihrer Pflanzung sollte sich die Pflege nur noch auf ein sporadisches Auslichten der Krone beziehen. Die Anlage der Wiesenflächen erfolgt durch Ansaat einer Wiesenkräutermischung gemäß der RSM (Regelsaatgutmischung). Die Wiese soll ein- bis zweischürig im Jahr gemäht werden. Der erste Schnitt soll dabei etwa Anfang Juli, der zweite Ende September erfolgen. Das Mähgut soll frühestens nach 4-6 Tagen abtransportiert werden. Auf der gesamten Fläche unterbleibt der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden. Für die Anlage der extensiv genutzten Wiese auf Acker ist folgendes zu beachten: Pflügen mit anschließender Saatbettvorbereitung (Harken, Eggen, Walzen) Aussaat einer Saatgutmischung für Landschaftsrassen mit Kräutern (z.B. RSM 7.1.2); ausgesät wird im April bei windstillem Wetter mit der Sämaschine, anschließend Anwalzen der Fläche. Bis zur Begrünung ist die Fläche gleichmäßig feucht zu halten.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung vom 21.01.1994.

Siegel  Büdingen den 08. April 2002
Bernhard Luft
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB bis Ende April 1997. Die Träger wurden durch Anschreibern vom 18.03.1997 zur Stellungnahme aufgefordert.

Siegel  Büdingen den 08. April 2002
Bernhard Luft
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Frühzeitige Beteiligung der Bürger im Rahmen einer Informationsveranstaltung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 18.11.1998. Die Veranstaltung war am 14.11.1998 amtlich bekanntgemacht worden.

Siegel  Büdingen den 08. April 2002
Bernhard Luft
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.09.1999 bis einschließlich 15.10.1999.

Siegel  Büdingen den 08. April 2002
Bernhard Luft
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

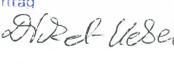
Erneute öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 04.03.2002 bis einschließlich 05.04.2002

Siegel  Büdingen den 08. April 2002
Bernhard Luft
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Als **Satzung** beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 27.09.2002.

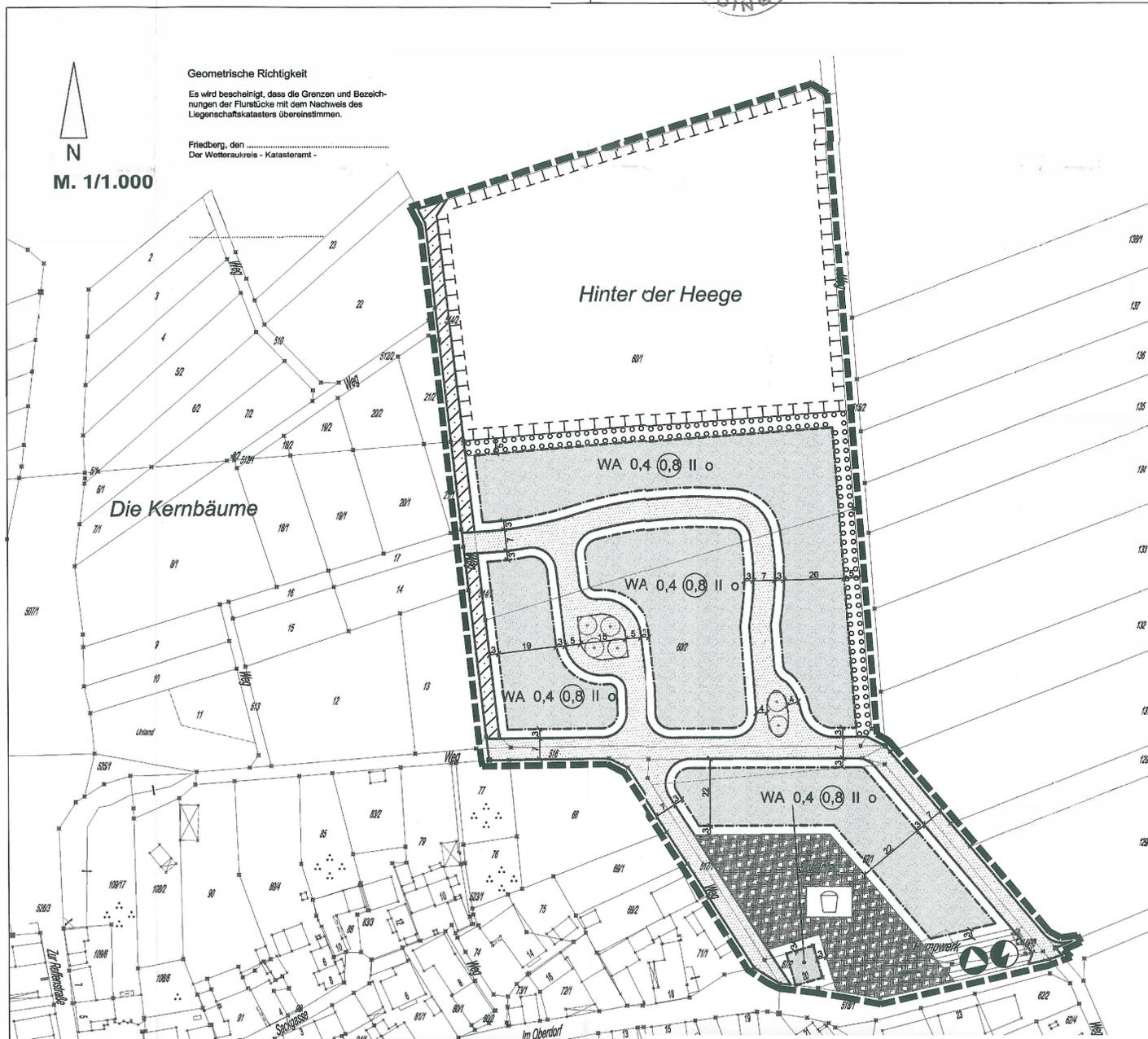
Siegel  Büdingen den 08. April 2002
Bernhard Luft
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Genehmigungsvermerk gem. § 10 Abs. 2 BauGB

Darmstadt den Genehmigt
am 24.2.2003
Az.: III 31.2.261.d.2.1.12.12-129
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag


Ortsüblich Bekanntmachung der Genehmigung und in Kraft treten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

Siegel  Büdingen den 12. April 2003
Bernhard Luft
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen



Zeichenerklärung

WA	Allgemeine Wohngebiete
0,4	Grundflächenzahl - GRZ
0,8	Geschossflächenzahl - GFZ
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
O	offene Bauweise
---	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Straßen- / Wegebegrenzungslinie
	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Trafostation / Sammelcontainer
	öffentliche Grünfläche - Spielplatz
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Baumanpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

STADT BÜDINGEN - STADTEIL VONHAUSEN Bebauungsplan Nr. 7 "Kernbäume" mit integriertem Landschaftsplan

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

Bearbeitungsstand: Oktober 2002