BEBAUUNGSPLAN NR.6 " IN DEN LANGEN WIESEN " MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1. §§1 bis 4,8 bis 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S.3486)

1.2. §§1,4,12 bis 20,22 und 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)

1.3. §§1 und 2 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

1.4. §87 der Hessischen Bauordnung vom 20.12.1993 (HBO) (GVBl. II S.361 ff.)

1.5. §§45 und 51 der Hessischen Gemeindeverordnung (HGO) in der Fassung vom 20.06.1992 (GVBl. II S.170)

1.6. §2 des Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz (BauGB-Maßnahmengesetz)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß §9 BauGB

2.1. Art der Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO, §9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB

Zulässig innerhalb des Gebiets sind:
Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe
Sonstige sind ausgeschlossen.
Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 Abs. 3 BauNVO werden insgesamt ausgeschlossen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß §§16,17 BauNVO, §9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB
Art und Weise der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragungen festgesetzt und für die Ausführung verbindlich

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

gemäß §87 HBO in Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB

3.1. Höhe baulicher Anlagen gemäß §18 BauNVO
Innerhalb des Gebiets ist die Höhe baulicher Anlagen verbindlich festgelegt. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante vorhandener Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.2. Höhenlage gemäß §9 Abs. 2 BauGB
Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen von OK Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche bis OK Fertigfußboden Erdgeschoßdecke darf 0.70m nicht überschreiten.

3.3. Als Dachform sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

3.4. Die Dachneigung der Gebäude wird mit 30° bis 45° vorgeschrieben.

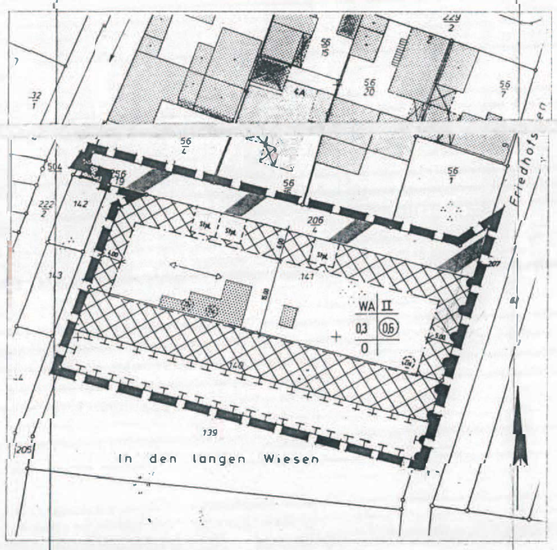
3.5. Die Dacheindeckung hat in Betondachsteinen, Tonziegel, Kunstschiefer der Farben ziegelrot bis rotbraun zu erfolgen.

3.6. Dachgauben sind zulässig und in der Länge auf 1/3 der Firstlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand von der Giebelwand muß von der Grat/Kehllinie mindestens 1.50m betragen.

3.7. Drempelhöhen dürfen in dem gekennzeichneten Gebiet 1.00m nicht überschreiten. Die Drempelhöhe wird gemessen an der äußersten Außenwand, oberste Geschoßdecke Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.8. Um den Verbrauch wertvollen Trinkwassers zu reduzieren, soll das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser Zisternen zugeführt werden. Je 50m² Dachfläche ist eine Zisternengröße von 1m³ vorzusehen.

3.9. Stellplätze und Garagen sind zulässig innerhalb der als überbaubar festgesetzten Fläche und auf den für diesen Zweck festgesetzten Flächen.



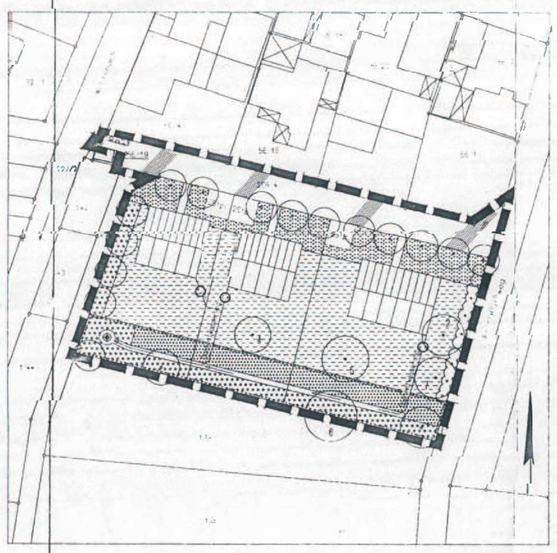
4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1, Nr. 20, BauGB)

4.1 Bodenversiegelung
Für die befestigten Flächen sind stark bodenversiegelnde Maßnahmen (wie z.B. Asphaltdecke) nicht zulässig. Die Befestigung der Flächen darf nur in der für die Funktion erforderlichen Breite bzw. Tiefe nicht überschreiten. Der Oberbau der befestigten Flächen darf keine Feinanteile kleiner 2 mm enthalten.
Der Belag der Spielstraße ist mit Pflaster herzustellen, die entstehenden Pflasterfugen dürfen nicht versiegelt werden. Die auf den Privatgrundstücken angelegten Stellplatzflächen sind mit Rasenfugenpflaster zu befestigen, die Fugen sind mit geeignetem Substrat einzufüllen und mit Rasen anzusäen.
Die Wegeflächen auf den Grundstücken sind entweder mit einer wassergebundenen Wegedecke oder als Pflasterbelag auszuführen.
Die Fugen müssen offen bleiben, d.h. nicht mit Mörtel oder ähnlichem vergossen werden.

4.2 Rückhaltung des Niederschlagswassers
Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen zu leiten oder in anderen dafür geeigneten Rückhalteanlagen aufzufangen. Das minimale Fassungsvermögen der Anlagen zur Regenwasserrückhaltung muß mindestens 1m3 je 50m2 horizontal projektierter Dachfläche betragen.
Der Überlauf der Rückhalteanlagen ist über Rohrleitungen an den Versickerungsgraben anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser zur Gartenbewässerung oder zur Nutzung im Gebäude ist zulässig und erwünscht.
Die privaten Stellplätze und Wegeflächen sind in die angrenzenden Vegetationsflächen zu entwässern. Die öffentliche Verkehrsfläche und evtl. öffentliche Parkplätze müssen an das Kanalsystem angeschlossen werden. Hier anfallendes Niederschlagswasser ist nicht in Rückhalteanlagen aufzufangen.
Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft ist ein Versickerungsgraben anzulegen. Er muß eine minimale Länge von 57 m besitzen, gemessen vom Anfang bis zum Mittelpunkt der Auffangmulde. Der Versickerungsgraben dient der größtmöglichen Versickerung und ist deshalb mit einem Gefälle zwischen 0,5% und maximal 2% anzulegen. An den Versickerungsgraben müssen sämtliche Überläufe der Regenrückhalteanlagen angeschlossen werden. Bei dem Anschluß der Zuleitungen ist eine größtmögliche Entfernung zur Auffangmulde einzuhalten. Das in der Auffangmulde anfallende Wasser ist über einen Sickerschacht in den Wolfsbach einzuleiten. Die Funktion des Versickerungsgrabens einschließlich der Auffangmulde ist durch die Grundstückseigentümer zu gewährleisten und gegebenenfalls wiederherzustellen.

4.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindung für Bepflanzung und für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§9, Abs. 1, Nr. 25a+b, BauGB)
Der vorhandene Baumbestand (durch Nummerierung gekennzeichnet) ist zu erhalten und zu pflegen. Während des Baubetriebes ist der Schutz der Bäume durch geeignete Maßnahmen wie Baumschutzzaun und Wurzelvorhang zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere auch für den zu erhaltenden Heckenstreifen.
Die Neupflanzungen der Bäume und die Anpflanzung der Gehölze auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind von den Grundstückseigentümern gemeinschaftlich anzulegen und zu pflegen.
Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit den in der Pflanzliste/Punkt 4.4 aufgeführten Gehölzen je nach den in den Planfestsetzungen angegebenen Vorgaben durchzuführen. Die angegebenen Größen und Qualitäten stellen ein Mindestmaß dar und sind deshalb nicht zu unterschreiten.
Bei flächiger Anpflanzung von Sträuchern 1.Ordnung ist je 3 m2 Grundfläche ein Gehölz zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen.
Bei Anpflanzung von Sträuchern 2.Ordnung ist je 2 m2 Grundfläche ein Gehölz zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen.



4.4 Liste der zu pflanzenden Gehölze

A.1 Einzelbäume

Fraxinus excelsior	H., 3xv., mDb., 16-18cm	Stu
Populus tremula	H., 3xv., mDb., 16-18cm	Stu
Sorbus intermedia	H., 3xv., mDb., 16-18cm	Stu.

B.1 Sträucher 1. Ordnung

Acer campestre	He., 3xv., m mB, h 125-150cm	
Crataegus monogyna	Str., 2xv., oB., h 100-150cm	
Salix caprea	Str., 2xv., oB., h 100-150cm	
Viburnum lantana	Sol., 3xv., m mB, h 100-125cm	

B.2 Sträucher 2. Ordnung

Amelanchier laevis	Sol., 2xv., oB, h 100-125cm	
Cornus alba	Str., 2xv., oB., h 100-150cm	
Ligustrum vulgare	Bu., 2xv., oB., Tr B-12, h 100-125cm	
Prunus spinosa	Str., 2xv., oB., h 100-150cm	
Rhamnus frangula	Sol., 3xv., m oB, Str 3-4, h 100-150cm	
Rubus fruticosus	Ausl., 2 j.v., Co., h 40- 60cm	
Rubus idaeus	Ausl., 2 j., oB., h 60-100cm	
Salix aurita	Str., 2xv., oB., h 150-200cm	
Sambucus nigra	Sol., 2xv., oB, h 150-200cm	

LEGENDE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. §9 Abs.1, Nr.1, BauGB, und §4, BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

O — Offene Bauweise

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. §9 Abs.1, Nr.1, BauGB, und §16, BauNVO)

(0.6) — Geschoßflächenzahl

0.3 — Grundflächenzahl

II — Anzahl der Vollgeschosse

3. BAULINIEN UND BAUGRENZEN (gem. §9 Abs.1, Nr.2, BauGB, und §23,BauNVO)

Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen - Hauptfirstrichtung des Gebäudes

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. VERKEHRSFLÄCHEN (gem. §9 Abs.1, Nr.11, BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. GRÜNFLÄCHEN (gem. §9, Abs.1, Nr.25a+b, BauGB)

private Grünfläche/Hausgarten
wird 1 Strauch 1 Ordnung je 150m² Grundstücksgrundfläche

Gemeinschaftsgrün im Vorgarten/Straucher 2.Ordnung

rahmende Schutzpflanzung/Straucher 2.Ordnung

Ortsrandeingrünung/Straucher 1.Ordnung

6. FLÄCHEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (gem. §9 Abs.1, Nr.20, BauGB)

zu erhaltende Bäume/Nummerierung nach Baumkataster

zu erhaltende Sträucher

anzupflanzende Bäume

anzupflanzende Sträucher

Versickerungsgraben

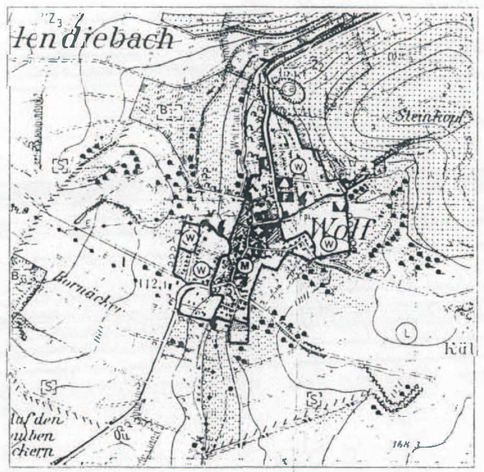
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Geltungsbereichsgrenze des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Stpl. — Umgrenzung der Fläche für Stellplätze
Oberflächenbelag aus wasserdurchlässigem Pflaster

(Z) — Zisternenvolumen 1m³ je 50m² Dachfläche
Position innerhalb des Baufensters frei wählbar



KB 1457/95
GEMARKUNG Wolf
FLUR 3
MAßSTAB 1:500

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Büdingen, den 30.05.1995

Der Landrat des Wetteraukreises
-Katasteramt-
Im Auftrag
gez. Verm. Dir.

LANDRAT DES WETTERAUKREISES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM.
§2 (1) BauGB
AM: 24.03.1995

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
BEKANNT GEMACHT AM: 2. Dez. 1995

~~NACH BESCHLUSS VOM~~:
OFFENTLICH AUSGELEGT GEM. §3 (2) BauGB
VOM: 12. Dez. 1995 BIS: 15. Jan. 1996

~~AUFGRUND VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEANDERT DURCH BESCHLUSS GEM. §(3) BauGB VOM.~~

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
GEM. §10 BauGB
AM: 13. Feb. 1996

63654 Büdingen, 4. Juli 1996
Bernd Luft
1. Stadtrat

STADT BÜDINGEN

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 17. Okt. 1996
Az.: IV/34-61d 04/01 - Wolf
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am 30.Nov.1996 im Kreisanzeiger für Wetterau und Vogelsberg.
Büdingen, den 03. Dez. 1996
Bernd Luft, Erster Stadtrat

STADT BÜDINGEN

STADT BÜDINGEN
Wetteraukreis

WILL + HENNERMANN
ARCHITEKTEN
INDUSTRIESTRASSE 35 63654 BÜDINGEN
TEL. 06042/6083 + 6182 FAX 06042/69660

Planungsgruppe Natur und Wohnen
Dipl.Ing. Jürgen Werner Freischaffender Landschaftsarchitekt
Werner + Braun-Str. 15. 63694 Limeshain 1 Tel.06047/2460

PLAN-NR.	5123	MASSTAB	1 : 500
GEZ.	fh	DATUM	28.03.96