KB 1757/95
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
Gail, Verm.-Dir.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM

1	
WA	II
0,4	(0,8)
o / E	SD

2	
WA	II
0,3	(0,6)
o / E	SD

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen werden nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:

.. Traufhöhe (TH) bei II Geschossen = 6,5 m.

Die Traufhöhe wird talseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.
Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BÄUME:

Ahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
hochstämmige Obstbäume	

STRÄUCHER:

Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus laevigata

KLETTERGEHÖLZE:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Clematis	Clematis vitalba

Düngung und Biozideinsatz in den Pflanzstreifen sind verboten. Die Pflanzstreifen sind als private Grünfläche festgesetzt, werden also den privaten Eingreifern zugeordnet.

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen – soweit erforderlich – zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. veschoben werden. Ungegliederte Außenwandflächen der Gewerbegebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wiler Wein, etc.) zu begrünen.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 GESTALTUNG VON WEGEN, ZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZEN
Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterrasen).

5.2 Auf den "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind folgende Restriktionen zu beachten:

Extensiv zu nutzende Streuobstwiesen
.. Erhaltung der vorhandenen Streuobstwiese
.. Entwicklung von Extensivwiesen auf derz. Acker über mehrjährige Ackerbrache. Mahd der Ackerbrache während des Entwicklungszeitraums 1 x Mitte Juni, 1 x Anfang September. Abfuhr des Mähgutes.
.. Mahd der Streuobstwiesen 1 x jährlich zu 50 % Mitte Juni, zu 50% Ende Juni.
.. Abfuhr bzw. landwirtschaftliche Verwertung des Mähgutes.
.. Verbot von Dünger- und Biozideinsatz für Wiesen und Obstbäume.
.. Ausschießlich Verwendung von hochstämmigen Obstbäumen.
.. Bei Neupflanzung Pflanzverband 15 x 15 m, 225 m²/Baum.
.. Regelmäßiger Lichtungsschnitt der Obstbäume alle 5 - 8 Jahre. Abfuhr des Astschnittgutes.
.. Erhaltung der vorhandenen Obstbäume bis zu der natürlichen Altersgrenze, zum Zwecke des Höhlenbrüterschutzes.

5.3 VERTEILUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN AUF DIE EINGREIFER:
Nach dem Anteil der Eingriffe an der Bodenneuversiegelung entfallen 610 m² Netto-Eingriff auf geplante Wohnwege. Dies sind rd. 32 % der Gesamt-Neuversiegelung von 1.900 m². Der öffentlichen Hand werden mithin 32 % der Kompensationsfläche von 2.750 m² = 880 m² zugeordnet. Die übrigen Kompensationsflächen sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entfallen auf die privaten Eingreifer.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

6. DACHGESTALTUNG
Für alle Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer oder versetze Pultdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung muß 30° bis 50° betragen. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zu Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Ein Dachausbau (Drempel max. 0,80 m) ist zulässig.

7. BAUGESTALTUNG
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastellfarbtönen zu erfolgen.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
In den Baugebieten sind mind. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100%-ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 20 m²; 1 Strauch 2 m²).

9. EINFRIEDUNGEN
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken einzugrünen. Zaunsockel sind unzulässig. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten wegen der Sichtverhältnisse nicht höher als 0,75 m sein.

10. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

11. BODENFUNDE
Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Wiesbaden; den Magistrat der Stadt Büdingen oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten.

12. OBERFLÄCHEN-, BRAUCHWASSER
Das anfallende Oberflächenwasser aller versiegelten Flächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Überschüssiges Regenwasser ist auf den Grundstücken zu verwerten; das Fassungsvermögen muß mindestens 30 l/m²-produzierte Dach- bzw. aller versiegelten Flächen betragen.
Bei der Nutzung von Brauchwasser innerhalb der Wohngebäude ist aus Gründen der Betriebssicherheit die Einhaltung der DIN 1986 und der DIN 1988 erforderlich. Die Einleitung von Drainagewasser in die Stadtkanalisation ist generell zu untersagen.

13. ALTLASTEN
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt/Main, der Magistrat der Stadt Büdingen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

--Baugesetzbuch (BauGB);
--Baunutzungsverordnung (BauNVO);
--Planzeichenverordnung (PlanZV 90);
--Hess. Bauordnung (HBO);
--Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -

jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen am 24.06.1994 beschlossen.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 18.06.1997 durchgeführt.
Die Bürgerbeteiligung wurde im Kreisanzeiger für Wetterau und Vogelsberg vom 16.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Kreisanzeiger für Wetterau und Vogelsberg vom 21.06.1997.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 30.06.1997 bis einschl. 31.07.1997.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die fristgerechte Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Kreisanzeiger für Wetterau und Vogelsberg vom 13.05.2000.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 23.05.2000 bis einschl. 30.06.2000.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 17.11.2000 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Büdingen 21. Dez. 2000
(Datum)
(Siegel) STADT BÜDINGEN
(Unterschrift)
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am .... gem. § 10 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am .... erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt
Genehmigt
am 13.11.2001
Az.: III 2-61d04/01-115
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
(Datum)
(Siegel) REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
(Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Kreisanzeiger für Wetterau und Vogelsberg vom ...24. Nov. 2001

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Büdingen 26. Nov. 2001
(Datum)
Siegel STADT BÜDINGEN
Bernd Luft
Bürgermeister
(Unterschrift)
Bürgermeister

Planzeichen

WA Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. (0,8) Geschoßflächenzahl
z.B. 0,4 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse
FH Höhe baulicher Anlagen

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
SD Satteldach / Walmdach
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: befahrbarer Wohnweg

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

private Grünfläche
S Schutzpflanzung
öffentliche Grünfläche
Friedhof

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Streuobstwiese
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzung von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

4,0 Maßangaben in Meter
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Zusatzgeltungsbereich, Gemarkung Wolf, Flur3, Parz. 87 - 89 teilw.

M 1 : 500
Legende
Grenze des Zusatzgeltungsbereichs
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Streuobstentwicklung auf derzeitigem Acker
vorhandenes Streuobst

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

„AUF DEN KALKÄCKERN“

STADT BÜDINGEN STADTTEIL WOLF

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG
ROSBACHER WEG 8 , 61206 WÖLLSTADT
☎ 06034 / 4657 + 3059 ; FAX 06034 / 6318

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	BLATT	PLANUNGS-STAND	DATUM
R.G.	N.G.	1 : 500	2	SATZUNG	DEZ. 2000