



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAUL. NUTZUNG		ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE		GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE		BAUWEISE		DACHFORM			
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2		
WA	MI	MI	GEe	0,3	0,6	0,5	1,0	0,4	0,6	0,6	1,2
o	SD	o	SD	o	SD	o	SD	o	SD	o	SD

Gemeinde Büdingen
 Gemarkung Wolf
 Flur 1:1000 (teilw. Verkl. aus 1:500)
 Maßstab KB 2333/98

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Büdingen, den 12.08.99
 Der Landrat des Wetteraukreises
 -Katasteramt-
 im Auftrag
 (Zimmer)



Genehmigt
 am 10.09.2001
 Az.: 12.12.1000/1
 Regierungspräsidium Darmstadt
 im Auftrag
 (Zimmer)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen am 25.02.1999 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Kreisanzeiger vom 11.12.1999.

BÜRGERBETEILIGUNG
 Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 13.12.1999 bis einschl. 17.12.1999 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Kreisanzeiger vom 11.12.1999.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 22.10.1999 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. 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 vom 11.12.1999. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 20.12.1999 bis einschl. 21.01.2000.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 22.04.2000 zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen. 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 (3) BauGB ortsüblich im Kreisanzeiger vom 02.12.2000. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gem. § 3 (3) BauGB vom 11.12.2000 bis einschl. 22.12.2000.

SATZUNGSBESCHLUSS
 Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 08.06.2001 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Büdingen (Siegel) (Datum) 28.06.2001 (Unterschrift) Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Kreisanzeiger vom 12.06.2001.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 Büdingen (Siegel) (Datum) 10.09.2001 (Unterschrift) Bürgermeister

PLANZEICHEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeine Wohngebiete
 - MI Mischgebiete
 - GEe eingeschränktes Gewerbegebiet

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- z.B. 0,8 Geschoßflächenzahl
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse

- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- o Baugrenze
 - SD offene Bauweise
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - SD Sattel- und Walmdach

- VERKEHRSFLÄCHEN**
- o Straßenverkehrsfläche
 - o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - befahrbarer Wohnweg
 - Wirtschaftsweg

- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG**
- o Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität

- HAUPTVERSORGUNGSLICHTUNGEN**
- o oberirdisch, mit Schutzstreifen
 - o unterirdisch

- GRÜNFLÄCHEN**
- o private Grünfläche
 - o Schutzpflanzung
 - o Nutzgärten
 - o Streuobstwiese

- WASSERFLÄCHE**
- o Offener Bach

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

- o Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- o Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- o Erhaltung von Einzelbäumen
- o Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- o Anpflanzen von Einzelbäumen

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

- o Baudenkmal

SONSTIGE PLANZEICHEN

- o St Flächen für Stellplätze
- o Vorschlag für Grundstücksteilung
- o Maßangabe in Meter
- o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" gem. § 4 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
 - In den Wohngebieten sind je Einzelhaus gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. nur 3 Wohnungen zulässig.
 - In dem als "Mischgebiet (MI)" gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Bereich ist nach § 1 (6) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 7 und 8 genannten Nutzungen ausgeschlossen (Tankstellen, Vergnügungsstätten).
 - In dem als "Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)" gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Bereich ist nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO und die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Von den in § 8 (2) Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen sind nur Lagerhäuser und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Einlagerung von Schüttgütern ist nicht zulässig.
 - In dem als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" festgesetzten Bereich ist nach § 1 (9) BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiter zu verarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche muß einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m² Verkaufsfläche).
- 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:
 - Betriebs- und Werksgebäude, Lagerhalle
 - Traufhöhe bei eingeschossiger Bauweise max. 4,5 m,
 - Traufhöhe bei zweigeschossiger Bauweise max. 9,0 m;
 - Wohngebäude
 - Traufhöhe bei zweigeschossiger Bauweise max. 6,5 m.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte (Längsachse).

3. STELLPLATZE
 Stellplätze und Garagen sind gemäß § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten 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. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

- BÄUME:**
- Eberesche Sorbus aucuparia
 - Erlé Alnus glutinosa
 - Feldahorn Acer campestre
 - Hainbuche Carpinus betulus
 - Stieleiche Quercus robur
 - Traubeneiche Quercus petraea
 - Vogelkirsche Prunus avium
 - Winterlinde Tilia cordata
 - hochstämmige Obstbäume
- STRÄUCHER:**
- Hartriegel Cornus sanguinea
 - Haselnuß Corylus avellana
 - Hundsrose Rosa canina
 - Schneeball Viburnum opulus
 - Schwarzdorn Prunus spinosa

KLETTERGEHÖLZE:

- Clematis Clematis vitalba
- Efeu Hederahelix
- Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia

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

- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
 - Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste).
 - Wege, Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen und Lagerplätze sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen mind. 2 cm, Schotterterrassen).
 - In den Kleingärten ist der Einsatz von Bioziden nicht zulässig.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Entwicklung einer Streuobstwiese auf vorhandenem intensiv genutzten Grünland.
 - Der vorhandene Obstbaumbestand wird durch Pflanzung von 3 Birnbäumen und 3 hochstämmigen Speierlingen ergänzt. Die Wiese bleibt ungedüngt. Biozideinsatz ist verboten. Sie wird jährlich gemäht (Mähd nicht vor dem 15.07. des jeweiligen Jahres).
 - Die Obstbäume sind in den ersten 5 Jahren regelmäßig zu schneiden, danach erhalten sie alle 5 – 8 Jahre einen Lichtungsschnitt.
 - Das Mähd- und Astschnittgut wird abgefahren.
 - Mühlgraben: Der Mühlgraben wird im Rahmen der vorhandenen Wasserrechte wieder mit Wasser bespannt.
 - Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Kompensationsflächen, sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB vollständig den Grundstücksflächen zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen im Bebauungsplan (Baugebiete, Verkehrsflächen) zu erwarten sind.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

6. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
 In den Wohngebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie müssen ausschließlich mit autochthonen Laubgehölzen oder hochstämmigen Obstbäumen begrünt werden (Vorschlagsliste). Hierbei werden 50 % der Fläche mit Sträuchern und 50 % mit Bäumen bepflanzt. Je 5 m² der für Sträucher vorgesehenen Fläche ist 1 Strauch, je 100 m² der für Bäume vorgesehenen Fläche ist 1 Baum zu pflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

7. DACHGESTALTUNG
 In den Wohngebieten sind bis auf das Baudenkmal für alle Gebäude Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung muß 30° - 45° betragen. In dem Mischgebiet und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Satteldächer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

8. VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

- Zum Schutz der Umwelt, des Klimas und der Rohstoffvorkommen muß der Wärmebedarf pro Wohneinheit durch technische Maßnahmen je nach Gebäudetyp auf 40 – 60 kWh/m²/Jahr begrenzt werden (freistehende Einzelhäuser). Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- Zur Nutzung der passiven Solarenergie sind die Gebäude entsprechend der Lage der Grundstücke mit den verglasten Fronten nach Süden auszurichten. Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung zulässig.

8.3 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgütern auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.

8.4 Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird als Betriebswasser in Zisternen abgeleitet und in den Gebäuden zumindest für die WC-Spülung und die Gartenbewässerung genutzt (dezentrale private Regenwasseranlagen). Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 30 l/m² unbegrünter Dachfläche betragen.

8.5 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist in dem "Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)" Gewerbebetriebe nur in geschlossenen Räumen zulässig.

8.6 In dem "Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)" sind die zu den südlich und östlich angrenzenden Baugebieten ausgerichteten Gebäudewände geschlossen und ohne Tore zu errichten. Fenster sind als feststehende Einrichtung einzubauen. Zwangsentlüftungen und Fluchtwege sind zulässig.

9. 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 umpflanzen.

10. EINFRIEDUNGEN
 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

11. BODENFUNDE
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodendenkmäler sind nach § 20 HDSchG zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Wiesbaden, an die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder an den Magistrat der Stadt Büdingen zu richten.

12. ALLLASTEN
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Alllasten bzw. alllastenverdächtigen Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt als technische Fachbehörde, der Magistrat der Stadt Büdingen oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Wetteraukreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

13. DENKMALSCHUTZ
 Die Gebäudegruppe der Wolfer Mühle ist nach § 2 Abs. 1 HDSchG ein Kulturdenkmal und unterliegt damit den Vorschriften des Hess. Denkmalschutzgesetzes.

14. BERGAUFSICHT / WASSERSCHUTZGEBIET
 Der Planungsbereich liegt im Bergfreien, jedoch innerhalb der Zone II des noch rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk – Verordnung, den Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 7. Februar 1929 -, in der Bodeneingriffe von mehr als 20 m genehmigungspflichtig sind. Durch das Vorhaben wird diese wasserrechtliche Vorschrift nicht berührt. Belange der Rohstoffsicherung sind von der Planung nicht betroffen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB),
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 - Planzeichenverordnung (PlanZV 90),
 - Hess. Bauordnung (HBO),
 - Hess. Garagenverordnung (GaVo) -
- jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

**STADT BÜDINGEN
STADTEIL WOLF**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 9
„ IM MÜHLGARTEN ”**

**MIT ÄNDERUNGEN EINES TEILBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „AM BRÜCKENACKER“**

0 10 50 100 m

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG
 ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
 TEL. 06034/4657 + 3059, FAX 06034/6318
 E-MAIL : planungsgruppe.fs@t-online.de

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	PLANUNGSSTAND	DATUM
RG	NG / WEI	1:1 000	SATZUNG	JULI 2001