Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.10.1992.

Siegel Büdingen den

Magistrat der Stadt Büdingen

Vorgezogene Trägerbeteiligung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB bis Ende Februar 1997.
Die Träger wurden durch Anschreiben vom 25.01.1997 zur Stellungnahme aufgefordert.

Siegel Büdingen den

Magistrat der Stadt Büdingen

Bürgerbeteiligung

Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs.1 BauGB vom 20.03.2000 bis 31.03.2000.

Siegel Büdingen den 28. Feb. 2002

Magistrat der Stadt Büdingen

Beteiligungsvermerk / Erneute Offenlage

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.09.2000 bis einschließlich 27.10.2000.

Siegel Büdingen den

Magistrat der Stadt Büdingen

Erneute öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 13.06.2001 bis einschließlich 29.06.2001

Siegel Büdingen den 28. Feb. 2002

Magistrat der Stadt Büdingen

Satzungsbeschlussvermerk / Erneuter Satzungsbeschluss

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 19. Januar 2001

Siegel Büdingen den

Magistrat der Stadt Büdingen

Erneut als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 21.09.2001

Siegel Büdingen den 28. Feb. 2002

Magistrat der Stadt Büdingen

Genehmigungsvermerk

Der Bebauungsplan wurde am durch die Verwaltungsbehörde genehmigt.

Genehmigt
am 5. Juni 2002
Az.: 610.2-61.02.01-108
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
Dr. Leber

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 08. Feb. 2003 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Textliche Festsetzungen

F E S T S E T Z U N G E N nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, 2191), geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466), zuletzt geändert durch die 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).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Grabegarten

1.1.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grabegarten" sind nur Geräteschuppen zulässig, die der Aufbewahrung von Gartengeräteschaften und Gartenbearbeitungshilfsmitteln dienen. In diesen Schuppen sind Aufenthaltsräume, Feuerstätten sowie Aborte nicht zulässig. Ein Wasseranschluss zum Betrieb sanitärer Einrichtungen ist ebenfalls nicht zulässig.

1.1.2 Das Volumen des Geräteschuppens auf den Grabegartenflächen darf max. 15 cbm betragen.

1.1.3 Pro Grabegartenfläche ist nur ein Geräteschuppen zulässig.

1.2 Private Grünfläche - Reitplatz

1.2.1 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Reitplatz" ist ein Reitplatz / Kleine Arbeitsbahn zulässig. Mit Ausnahme von PKW-Stellplätzen und Einfriedungen sind weitere bauliche Anlagen in dieser Fläche nicht zulässig.
Die Anzahl der zulässigen PKW-Stellplätze ist auf maximal 2 beschränkt.

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

2.1 Durchgehend wasserundurchlässige Befestigungen von Wegen, Plätzen und Stellplätzen sind nicht zulässig.

2.2 Alle vorhandenen Obstbäume im Gebiet sind zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Ausgenommen von der Festsetzung zur Ersatzpflanzung sind die Grabegärten.

2.3 Alle Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind den privaten Eingriffen zugeordnet.

2.4 Verkehrsflächen

2.4.1 Die Zuwegungen zu den Gartengrundstücken sollen als bewachsene Feldwege erhalten bzw. gestaltet werden.
Der im Plangebiet befindliche Straßenabschnitt der Gisteler Straße wird durch die Planung nicht verändert.

2.5 Grabegarten

2.5.1 Die als Grabegarten festgesetzten Flächen sind als gärtnerisch genutzte Flächen zu belassen bzw. anzulegen.

2.5.2 Das auf den Dachflächen der Geräteschuppen anfallende nicht verunreinigte Wasser ist, sofern keine Nutzung für Bewässerungszwecke erfolgt, breitflächig zu versickern.

2.6 Private Grünfläche - Reitplatz

2.6.1 Die Fläche für den Reitplatz ist wasserdurchlässig zu gestalten. Die oberste Schicht ist aus einem Material herzustellen, welches eine Staubentwicklung weitgehend ausschließt.

2.6.2 Die nicht für den Reitplatz benötigten Flächen sind einzugrünen. Hierbei ist für je 300 qm für das Reitfeld genutzte Fläche ein Baum der Arteliste zu pflanzen.

2.6.3 Die private Grünfläche - Reitplatz ist entlang der Grundstücksgrenzen mit einheimischen Sträuchern einzugrünen.

2.7 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung

2.7.1 Streuobstwiese: Die Flurstücke 94, 95, 24/2, 24/3 und 23/11 sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als extensiv genutzte Streuobstwiese entwickelt werden. Der vorhandene Bestand an hochstämmigen Obstbäumen soll erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden.

2.7.2 Extensives Grünland: Der auf Flurstück 105/1 bestehende extensive Grünlandbereich soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB erhalten und nachhaltig gesichert werden.

2.7.3 Gehölzfläche Parzelle 99/1
Der vorhandene Gehölzbestand auf dem Flurstück 99/1 (zum Teil) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

2.7.4 Gehölzfläche Parzelle 96/3
Der vorhandene Gehölzbestand auf dem Flurstück 96/3 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ist eine Hütte für die Vogelschutzgruppe mit einem Volumen von max. 120 cbm zulässig. Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen dürfen nicht eingebaut werden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO L V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Grabegarten

3.1.1 Die Anordnung der mit der Nutzung unmittelbar zusammenhängenden Geräteschuppen auf den Gartengrundstücken ist wie folgt zulässig:
- Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.
- Zu Nachbargrundstücken ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

3.1.2 Der Geräteschuppen ist auf mindestens einer Seite mit Gehölzen oder mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen. Vorhandene Geräteschuppen, die aus nicht landschaftsgerechten Materialien bestehen, sind bis zu ihrer Erneuerung einzugrünen.

3.1.3 Das Abstellen von Wohnwagen, Booten und Anhängern, sowie das Lagern von Baumaterialien ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

3.1.4 Für die Geräteschuppen sind nur mette, dunkle Farbtöne zulässig

3.1.5 Zur Dachdeckung sind lediglich Materialien in matten, dunklen Farbtönen zulässig.

3.1.6 Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von max. 35° und min. 15° auszuführen.

3.1.7 Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind lediglich Einzelbeete, die gegen Wildfraß geschützt werden können.

3.2 Private Grünfläche - Reitplatz

3.2.1 Einfriedungen sind als Hecken oder Holzzäune in naturfarbenem oder weiß gestrichenem Holz zulässig. Die Höhe der Einfriedungen ist auf max. 1,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände, zu begrenzen.

4. Allgemeine Hinweise

4.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend dem Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung zu melden.

4.2 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgesende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich das Umweltamt Frankfurt/M., die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Büdingen oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist lt. Bergamt Weilburg kein Bergbau umgegangen.

4.4 Alle Grundstücke sind so zu pflegen, dass der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt.

4.5 Für den Bereich der Flurstücke 105/1, 96/3, 24/2 und 24/3 gilt die Verordnung aufgrund § 16 (3) und § 17 (1) HNatG über das Landschaftsschutzgebiet "Vogelsberg - Hess. Spessart".

4.6 In der Gisteler Straße befindet sich ein 20 kV-Kabel der OVAG. Für evtl. notwendige Erdarbeiten in diesem Bereich ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger herbeizuführen.
Die ebenfalls im Plangebiet befindliche 0,4 kV-Freileitung im Südwesten ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Bepflanzungsmaßnahmen in diesem Bereich sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

5. ANLAGE UND PFLEGE DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

5.1 Neuanlage extensiv genutzter Streuobstwiesen und Erhalt des vorhandenen Obstbaumbestandes

Der vereinzelt vorhandene Obstbaumbestand auf den Flurstücken 94, 95, 24/2, 24/3 und 23/11 soll erhalten werden. Um den Bestand dauerhaft zu sichern, ist ein rechtzeitiges Nachpflanzen von Bäumen direkt angrenzend an alte Gehölze nötig, damit später ein hinreichender Ersatz im notwendigen Alter vorhanden ist. Ältere Obstbäume sollen bis zu ihrer Abgängigkeit als "Totholzbäume" erhalten werden.
Die Neuanpflanzung soll flächig (zentriert) erfolgen, die Pflanzdichte beträgt 1 Obstbaum pro 150 - 200 m2. Hierfür sollen nur hochstämmige Obstbäume starkwüchsiger und regionaltypischer Arten und Sorten verwendet werden. Außer dem Pflanzschnitt soll an den hochstämmigen Obstbäumen ein wiederholter Erziehungsschnitt im mehrjährigen Abstand vorgenommen werden. Die Unterwuchs soll als extensive Wiese erfolgen.
Der Unterwuchs der Streuobstwiesen muss, um eine vollständige Verbuschung zu vermeiden, kurz gehalten werden. Geringfügig können jedoch Brombeerbewuchs und Brennesselfluren als zusätzliche kleinräumige Biotopstrukturen toleriert werden. Der Mahd dieser Flächen sollte vor der Beweidung als Standweide Vorrang gegeben werden, um einen Schaden an den Bäumen und der Grasnarbe zu vermeiden.
Das Mähgut soll frühestens nach zwei bis drei Tagen abtransportiert werden. Falls möglich, sollte die Verwendung als Grünfutter bzw. Heu Priorität besitzen. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig um das Abmagern voranzutreiben und den Artenreichtum zu fördern.

5.2 Sicherung einer extensiv genutzten Grünlandfläche

Zur Pflege der Extensivwiesen soll neben dem regelmäßigen Schnitt das Mähgut abgeräumt werden.
Die Schnitthäufigkeit erfolgt bei mageren Bodenverhältnissen und geringem Aufwuchs in Form einer ein- bis zweimaligen Mahd im Jahr. Bei stärkerem Aufwuchs sind bis zu drei Schnitte nötig und das Schnittgut ist unbedingt abzuräumen.
Der erste Schnitt soll dabei etwa Anfang Juni, der zweite Schnitt etwa Anfang Oktober erfolgen. Das Schnittgut soll frühestens nach zwei bis drei Tagen abtransportiert werden. Falls möglich, sollte die Verwendung als Grünfutter bzw. Heu Priorität besitzen. Eine Düngung ist nicht zulässig um das Abmagern der Fläche voranzutreiben. Auch nach dem Abmagern dürfen keine Dünger- und Pflanzenschutzmittel auf der Fläche ausgebracht werden.

5.3 Sicherung von Gehölzflächen

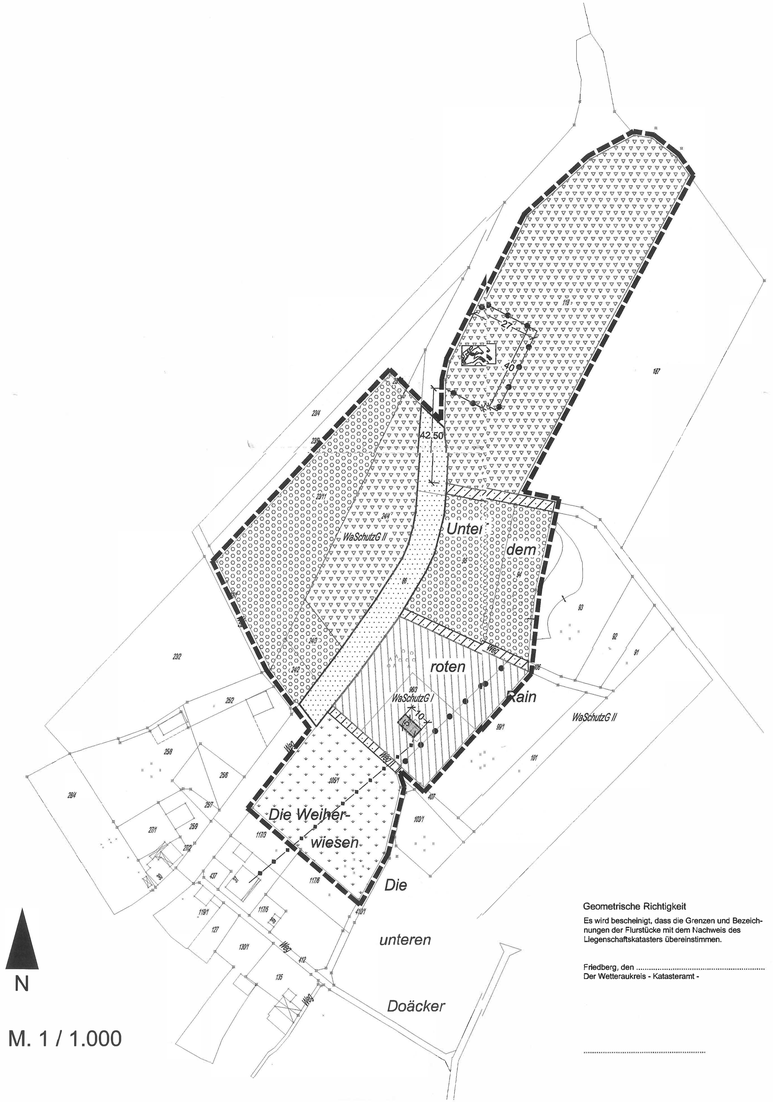
Um die Widerstandskraft der Bäume und die Stabilität des Bestandes in der privaten Grünfläche zu erhöhen, ist in einem Turnus von 4 - 5 Jahren ein Durchforsten der oberen Baumschicht erforderlich.
Abgestorbene Hölzer sollen im Bestand verbleiben, um Totholzbewohnern Lebensraummöglichkeiten zu bieten.
Die Ergänzung des Bestandes soll mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen erfolgen.
Die Pflegemaßnahmen in jungen Beständen sollte sich auf ein Minimum beschränken. Ein Eingreifen erfolgt nur wenn es unumgänglich ist, in Form von Mulcharbeiten um die Bodenvegetation im Wurzelbereich der Jungpflanzen zurückzudrängen. Das Auftreten von Himbeeren und Brombeeren sowie Gräsern als Kleinbiotopstrukturen kann toleriert werden.
Der Zeitpunkt der Pflegemaßnahmen soll außerhalb der Hauptbrut- und -setzzeit Anfang April bis Ende Juli liegen.

6. PFLANZLISTE

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

6.1.1 OBSTGEHÖLZE
Hierfür sollen nur hochstämmige Obstbäume starkwüchsiger und regionaltypischer Arten und Sorten verwendet werden
Empfohlen werden:
Prunus spec. (Wildpflaume)
Cydonia oblonga (Quitte)
Mespilus germanica (Mispel)
Sorbus domestica (Speierling)
Juglans regia (Wallnuss)

6.1.2 GEHÖLZFLÄCHEN
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Castanea sativa (Eskastanie)
Crataegus laevigata (Rotdorn)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus serotina (Späte Traubenkirsche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Carpinus betulus (Hainbuche)

6.1.3 RANKER UND KLETTERPFLANZEN
Selbstklimmer
Campsis radicans (Trompetenblume)
Euonymus-fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
Hedera helix (Efeu)
Hydranges petiolares (Kletterhortensie)
Parthenocissus quinquefolia "Engelmann"(Jungfernrebe)
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)
Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen
Actinidia arguta (Strahlengriffel)
Aristia quinata (Aristie)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
Clematis-Arten
Humulus lupulus (Hopfen)
Lonicera-Arten (Geissblätter)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Vitis-Arten (Weinreben)

6.2 PFLANZQUALIT S:ÄT
Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)
Hochstämme mit Ballen 2 x v., 10 - 12 St.U.
Hochstämme mit Ballen 3 x v., 16 - 20 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 oder 125 - 150
auch als Solitär mit Ballen 3 x v.