

**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).

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 In dem WA-Gebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, welche der Kleintierhaltung dienen, sind im Plangebiet nicht zulässig.

## 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.

Mindestens 60% der Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Pflanzliste auszuwählen. Der Anteil von standortfremden Gehölzen darf 20% nicht überschreiten.

- 2.2 Die im Plan zeichnerisch als erhaltenswert festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierfür sind standortgerechte Laubbäume aus der Pflanzliste auszuwählen.

- 2.3 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.

## 3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 87 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 30 bis 48 Grad zulässig:
- 3.2 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind lediglich ortsübliche Materialien (Ziegel oder Betondachstein in Rot- und Brauntönen oder Schiefer) zulässig.
- 3.3 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.
- 3.4 Einfriedungen sind entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche zulässig.  
 Folgende Materialien sind zulässig:  
 \* Laubgehölzhecken  
 \* transparente Holzäune  
 \* transparente Metalläune  
 Maschendrahtäune sind nicht zulässig.  
 Äune sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zu errichten, um die Bewegungsfreiheit von Kleinsäugetern (z.B. Igel) zu gewährleisten.  
 Massive Pfeiler sind nur an Türen und Toren zulässig.
- 3.5 Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von max. 2,00 m - gemessen von der OK des vorgelagerten Gehweges - zulässig. Sie sind aus Naturstein herzustellen oder bei anderer Bauweise mit Naturstein zu verbinden.
- 3.6 Mülltonnen-Stellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

## 4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 4.1 Im Bereich des in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Leitungsrechts sind bauliche Maßnahmen nicht zulässig. Erdarbeiten oder Pflanzmaßnahmen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

## 5 ALLGEMEINE HINWEISE

- 5.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- 5.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, soweit wasserrechtliche oder gesundheitliche Gründe nicht entgegenstehen.
- 5.3 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 vom 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.
- 5.4 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone II des noch rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks - Verordnung, den Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 7 Februar 1929 -, in der Bodeneingriffe von mehr als 20 m genehmigungspflichtig sind.

- 5.5 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.

- 5.6 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.

- 5.7 Auf die im Plangebiet befindlichen Elektrokabel wird hingewiesen. Bei notwendigen Erdarbeiten in diesem Bereich sind Abstimmungen mit der OVAG herbeizuführen.

- 5.8 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skeletreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend § 20 Abs. 3 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.

- 5.9 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungen bislang unbekannt Altlagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angesprochen werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen nach § 19 HAAltstG 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.

## 6 PFLANZLISTE

### a) Bäume

Straßenbäume sind mit \* gekennzeichnet

- \* Acer platanoides (Spitzahorn) \*
- \* Acer campestre (Feldahorn)
- \* Acer pseudoplatanus (Bergahorn) \*
- \* Alnus glutinosa (Schwarzalre)
- \* Betula pendula (Sandbirke)
- \* Carpinus betulus (Hainbuche)
- \* Crataegus monogyna (Weißdorn)
- \* Quercus petraea (Traubeneiche)
- \* Quercus robur (Stieleiche) \*
- \* Salix alba (Silberweide)
- \* Tilia cordata (Winterlinde) \*
- \* Tilia platyphyllos (Sommerlinde) \*
- \* Hochstamm-Obstbäume

### b) Sträucher

- \* Cornus mas (Kornelkirsche)
- \* Cornus sanguinea (Hartriegel)
- \* Corylus avellana (Hasel)
- \* Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- \* Ligustrum vulgare (Liguster)
- \* Prunus mahaleb (Steinweichsel)
- \* Prunus spinosa (Schlehe)
- \* Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec
- \* Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
- \* Rhamnus frangula (Faulbaum)
- \* Salix aurita (Ohrweide)
- \* Salix caprea (Salweide)
- \* Sambucus racemosa (Traubenholunder)
- \* Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- \* Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

### c) Ranker und Kletterpflanzen

#### Selbstklimmer

- \* Campsis radicans (Trompetenblume)
  - \* Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
  - \* Hedera helix (Efeu)
  - \* Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
  - \* Parthenocissus quinquefolia „Engelmann“ (Jungfernnrebe)
  - \* Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein)
- Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen**
- \* Actinidia arguta (Strahlengriffel)
  - \* Akebia quinata (Akebie)
  - \* Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
  - \* Clematis-Arten
  - \* Humulus lupulus (Hopfen)
  - \* Lonicera-Arten (Gelblblätter)
  - \* Polygonum aubertii (Knoterich)
  - \* Vitis-Arten (Weinreben)
  - \* Wisteria sinensis (Blauregen)

## Zeichenerklärung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,7** Geschößflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
- o** offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für Versorgungsanlagen
- ⊖** Trafostation
- ⊕** Leitungsrecht zu Gunsten der OVAG
- Brauerhaltung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 21.05.1999.

Siegel

Büdingen den 20.05.1999 399

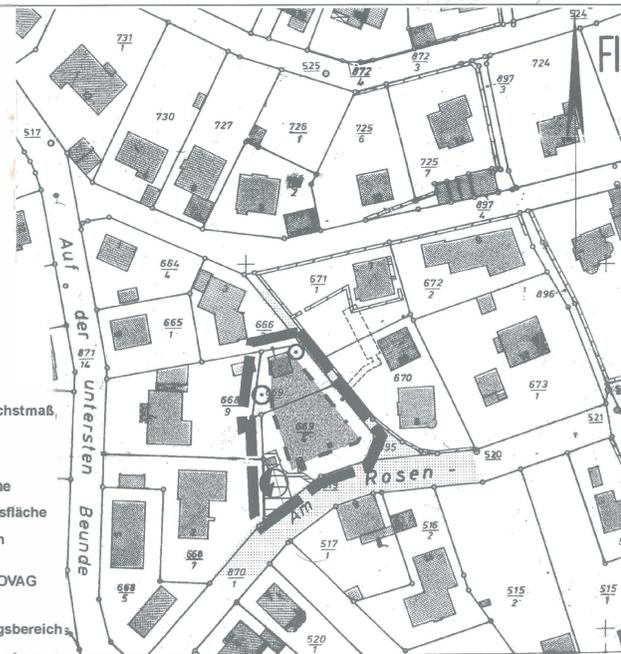
Bürgermeister

Magistrat der Stadt Büdingen

## INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 17.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit seit dem 17.05.1999 in Kraft getreten.



## VERFAHRENSVERMERKE

### ÄNDERUNGSBESCHLUSSVERMERK

Änderungsbeschluß gem. § 13 BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26.09.1997.

Siegel

Büdingen den 20.05.1999

Bürgermeister  
 Magistrat der Stadt Büdingen

### BETEILIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauGB vom 14.04.1999 bis einschließlich 14.05.1999

Siegel

Büdingen den 14.05.1999

Bürgermeister  
 Magistrat der Stadt Büdingen

Gemeinde Büdingen  
 Gemarkung Büdingen  
 Flur 1  
 Maßstab 1:1000  
 KB 3642/98

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
 Der Gebäudefestbestand wurde in der Örtlichkeit nicht überprüft.  
 Büdingen, 04.12.1998



Der Landrat des Wetteraukreises

-Katasteramt-

im Auftrag

(Zimmer)

## STADT BÜDINGEN - STADTEIL BÜDINGEN

### 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1

### „Am Pfaffenwald“

Büro Thomas  
 Ritterstraße 8  
 61118 Bad Vilbel

Tel: 06101 - 58 21 06  
 Fax: 06101 - 58 21 08  
 Bearbeitungsstand: Juni 1999