FESTSETZUNGEN nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, 2191) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466), 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 allen WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Im gesamten Plangebiet ist eine Firsthöhe bis maximal 158 m üNN zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND DER LANDSCHAFTSPLANUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a + b BauGB

2.1 Mindestens 30% 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.

2.2 Auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens 60% der Anpflanzungen unter Berücksichtigung der Pflanzliste auszuwählen. Der Anteil von standortfremden Gehölzen darf 20% nicht überschreiten.

2.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Nordwesten des Plangebiets, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen sind, ist eine mehrreihige Schutzpflanzung aus standortgerechten Gehölzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste herzustellen.

2.4 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des nördlichen Grabens, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, sind einzelne vorhandene Ligustersträucher und Obstbäume zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen.

2.5 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Grünfläche - Streuobstwiese, die mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt sind, sind als extensiv genutzte Streuobstwiesen zu erhalten und nachhaltig zu sichern.

2.6 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.

2.7 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese", die mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt ist, ist als extensiv genutzte Streuobstwiese zu erhalten und nachhaltig zu sichern.

2.8 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese", die mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt ist, ist als extensiv genutzte Streuobstwiese zu erhalten und nachhaltig zu sichern.

2.9 Die in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Ausgleichsfläche, ist als extensive Wiese anzulegen und nachhaltig zu sichern. Zur Gliederung der Fläche ist die Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen vorzunehmen.

2.10 Parkplätze, Zufahrten und Wege etc. sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

3.1 Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Pult- oder Walmdächer zulässig.

Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform auszugestalten.

3.2 Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 30 bis 48 Grad zulässig.

Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachneigung auszugestalten.

3.3 Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind lediglich ortsübliche Materialien (Ziegel oder Betondachsteine in Rot- und Brauntönen oder Schiefer) zulässig. Flache Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind zwingend zu begrünen.

Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Farbigkeit auszugestalten.

3.4 Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 50% der dazugehörigen Gebäudelänge zulässig.

3.5 Die traufseitige Außenwandhöhe darf - bezogen auf das natürliche Gelände talseits
- bei eingeschossigen Gebäuden 6,25 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden 7,80 m

nicht überschreiten.

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.

3.6 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 Holzzäune
- transparente Metallzäune
- begrünte Maschendrahtzäune.

Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu errichten, um die Bewegungsfreiheit von Kleinsäugern (z.B. Igel) zu gewährleisten.

Massive Pfeiler sind nur an Türen und Toren zulässig.

3.7 Mülltonnen-Stellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

3.8 Die Vorfelder von Sammelgaragen sind mit begrünten Pergolen und Rankgerüsten zu gestalten.

4. ALLGEMEINE HINWEISE

4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt Büdingen in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

4.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

4.3 Der Anlage von Zisternen und Schluckbrunnen stehen planungsrechtlich keine Bedenken entgegen. Dem einzelnen Bauherrn steht es frei, sich bei der Stadt und den zuständigen Fachbehörden um die ggf. erforderliche Genehmigung zur Errichtung solcher Anlagen zu bemühen.

Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für die konzentrierte Einleitung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

4.4 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.

4.5 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwunscht.

4.6 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 Abs. 3 DSchG unverzüglich dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4.7 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u.U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. § 4 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (versuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Amt für Abfallwirtschaft des Wetteraukreises oder der Stadt anzuzeigen.

4.8 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des US-Heeresflugplatzes Büdingen. Auf die bestehende Bauhöhenbeschränkung wird hingewiesen.

5. PFLEGEMAßNAHMEN UND PFLANZLISTE

5.1 Im Bereich des nördlichen Grabens sollen die Gehölzbestände durch Neupflanzungen mit Alnus glutinosa (Roterle), Populus tremula (Espe), Salix aurita (Ohrweide), Salix cinera (Grauweide), Salix purpurea (Purpurweide) ergänzt werden.

5.2 Die bestehenden Streuobstwiesen auf privaten und öffentlichen Flächen sollen einer extensiven Pflege unterliegen. Die Wiesenflächen sollen ein- bis zweischürig im Jahr gemäht werden. Der erste Schnitt soll dabei etwa Anfang Juli, der zweite etwa Anfang Oktober erfolgen. Das Mähgut soll frühestens nach 2-3 Tagen entfernt und einer Kompostierung zugeführt bzw. als Mulchmaterial verwendet werden. Falls möglich, sollte die Verwendung als Grünfutter bzw. Heu Prioritat besitzen.

5.3 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft soll die Anlage der extensiv genutzten Wiesenflächen durch Ansaat erfolgen. Hierfür ist eine Wiesenkräutermischung gemäß der RSM (Regelsaatgutmischung) zu verwenden. Die Pflege der Wiesenfläche soll wie unter Punkt 5.2 aufgeführt erfolgen.

Um die Fläche zu gliedern sind im weiten Stand (ca. 1 Baum / 450 qm) zusätzlich Pflanzungen von Einzelbäumen und Baumgruppen (auch Obstbäume) unter Berücksichtigung der Pflanzliste vorzunehmen.

5.4 Pflanzliste:

Giftige bzw. ungenießbare Gehölze sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet.

a) Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)

Straßenbäume sind mit * gekennzeichnet, hierbei sind die für den Standort geeigneten Sorten (z.B. bei Acer platanoides die Sorte 'Columnare') auszuwahlen
- Acer platanoides (Spitzahorn) *
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *
- Fagus sylvatica (Rotbuche) +
- Fraxinus excelsior (Esche) *
- Populus tremula (Zitterpappel)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Quercus robur (Stieleiche) *
- Salix alba (Silberweide)
- Salix fragilis (Knackweide)
- Tilia cordata (Winterlinde) *
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *

b) Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)

Bei den kleineren Laubbäumen sowie Großsträuchern gibt es Sorten die als Straßen- bzw. Platzbäum verwendet werden können. Die geeigneten Arten sind mit einen * gekennzeichnet.
- Acer campestre (Feldahorn) *
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Betula pendula (Sandbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche) *
- Corylus avellana (Wald-Hasel)
- Corylus colurna (Baum-Hasel) *
- Crataegus laevigata (Rotdorn) *
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Juglans regia (Walnuß)
- Malus sylvestris (Wildapfel) *
- Prunus avium (Vogelkirsche) *
- Prunus mahaleb (Steinweichsel)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Rhamnus frangula (Faulbaum) ++
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbus aria (Mehlbeere) * +
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere) * +
- Sorbus domestica (Speierling)
- Sorbus torminalis (Elsbeere) +

und Hochstamm-Obstbäume

c) Sträucher
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) +
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) ++
- Ligustrum vulgare (Liguster) ++
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) +
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec
- Rosa arvense (Feldrose)
- Salix aurita (Ohrweide)
- Salix caprea (Salweide)
- Salix cinera (Grauweide)
- Salix purpurea (Purpurweide)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder) +
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) ++

Pflanzqualität zu a, b und c:

Große Laubbäume (Baume I. Ordnung)
- Hochstamme 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.

d) Ranker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.

Giftige bzw. ungenießbare Gehölze sind mit ++ giftig, + wenig giftig (ungenießbar) gekennzeichnet.
- Selbstklimmer
- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Euonymus-fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
- Hedera helix (Efeu) ++
- Hydrangea petiolares (Kletterhortensie)
- Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni"(Jungfernrebe)
- Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen
- Actinidia arguta (Strahlengriffel)
- Akebia quinata (Akebie)
- Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde) ++
- Clematis-Arten ++
- Humulus lupus (Hopfen)
- Lonicera-Arten (Geißblatter) +
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Vitis-Arten (Weinreben)
- Wisteria sinensis (Blauregen) ++

e) Extensive Dachbegrünung

Extensivbegrünung sind naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Die weitgehend geschlossenen flächigen Vegetationsbestande werden aus Moosen, Sukkulenten, Kräutern und Grasern gebildet.

Extensivbegrünung für Flachdächer
- Moos-Sedum-Begrünungen
- Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen
- Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen
- Gras-Kraut-Begrünungen

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Aufgestellt gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 20.01.1995

Büdingen den 28. Nov. 1996

(Bernd Luft) 1. Stadtrat

BÜRGERBETEILIGUNGSVERMERK

Öffentliche Bekanntmachung der Ziele und Zwecke der Planung am 24.06.1995 im Kreisanzeiger für Wetterau und Vogelsberg.

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Veranstaltung bei der Stadtverwaltung am 29.06.1995

Büdingen den 28. Nov. 1996

(Bernd Luft) 1. Stadtrat

OFFENLEGUNGSVERMERK

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 23.06.1995

Den Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom 27.06.1995 der Planentwurf zugesandt. Die Offenlage fand in der Zeit vom 04.07.1995 bis 21.07.1995 statt.

Büdingen den 28. Nov. 1996

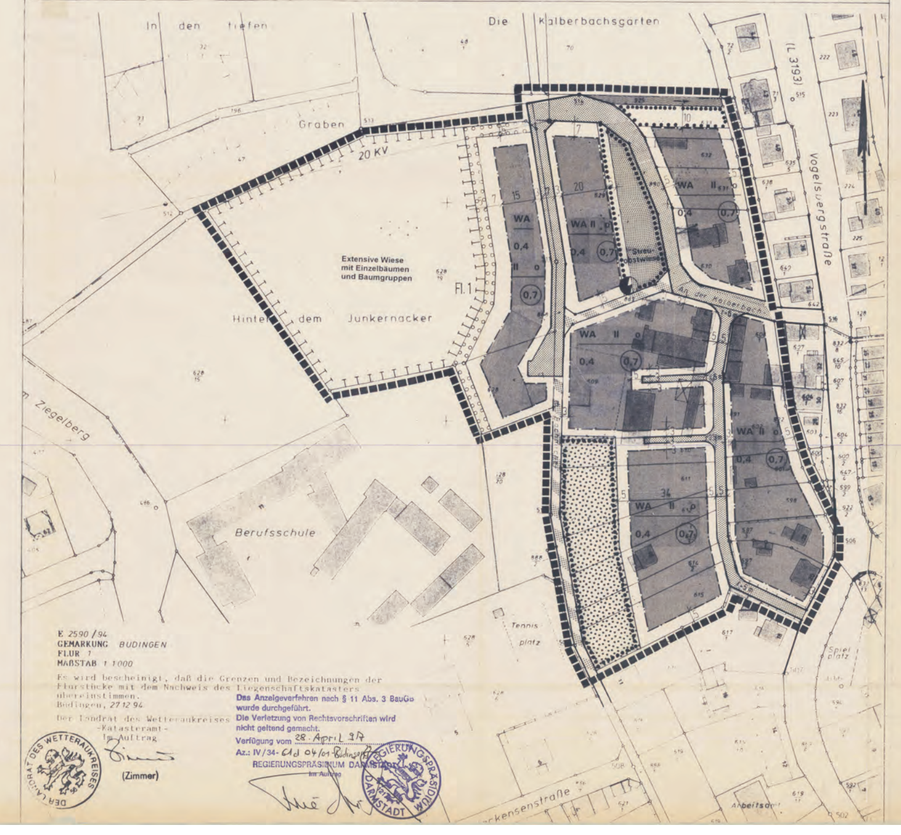
(Bernd Luft) 1. Stadtrat

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 08.11.1996.

Büdingen den 28. Nov. 1996

(Bernd Luft) 1. Stadtrat

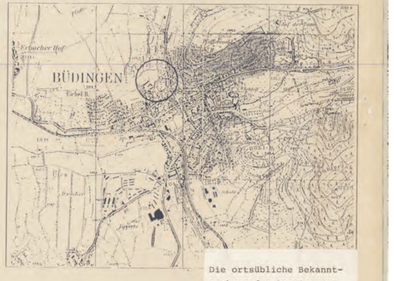


ZEICHENERKLÄRUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,7	Geschoßflächenzahl - GFZ
0,4	Grundflächenzahl - GRZ
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	offene Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - Weg
	öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
	private Grünfläche - Streuobstwiese
	Wasserfläche
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	vorhandene Parzellengrenze
	vorhandenes Gebäude
	Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

STADT BÜDINGEN
STADTTEIL BÜDINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 32
"IM BACHMICHEL"
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



Büro Dr. Thomas
Grüne Straße 6
60316 Frankfurt
Tel: (069) 498 00 08
Fax: (069) 49 01 95

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens erfolgte gem. § 12 BauGB im Kreisanzeiger vom 02. August 1997.

Büdingen, den 04. Aug.1997
Der Magistrat der Stadt Büdingen
(Bernd Luft)
Erster Stadtrat

Bearbeitungsstand: November 1996