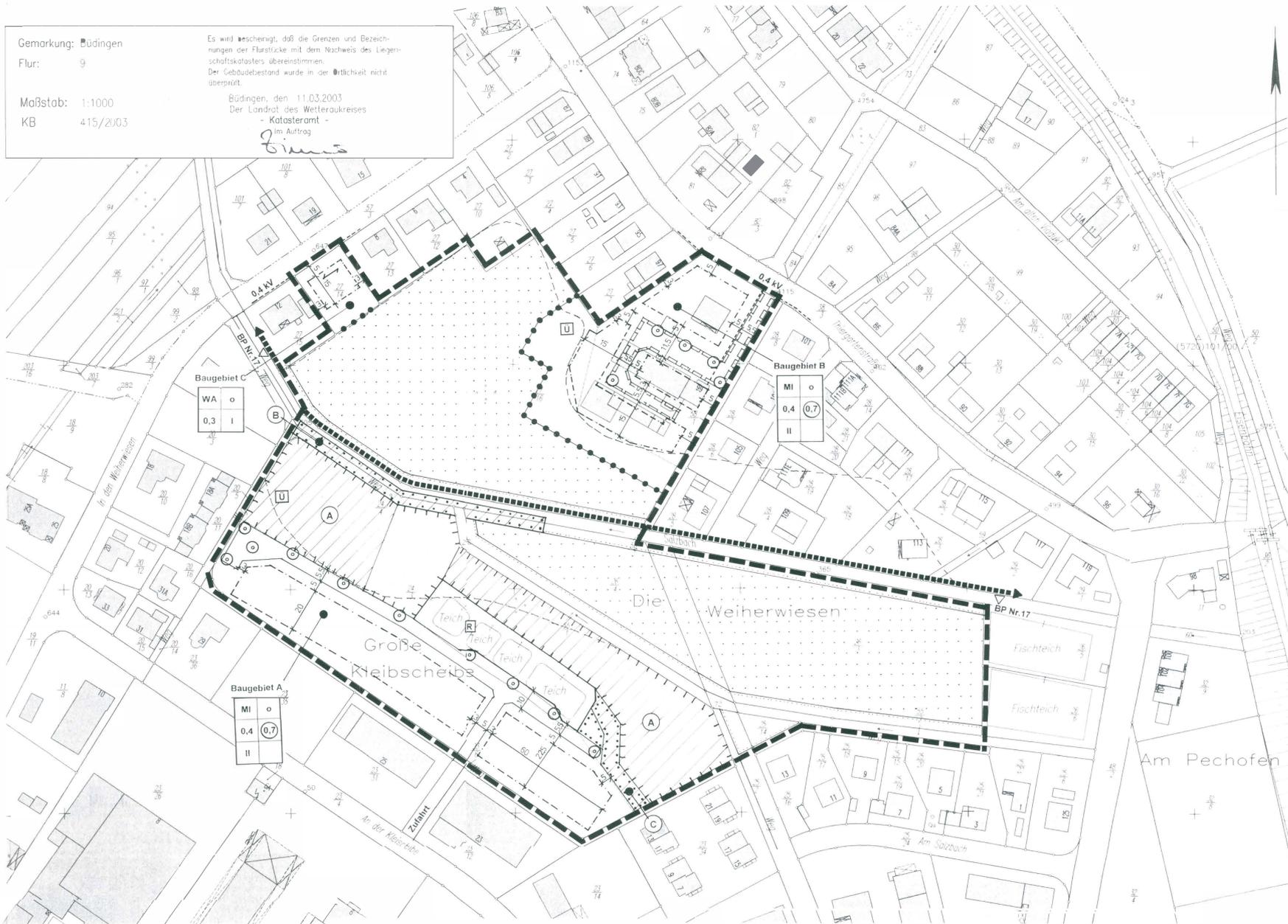


Gemarkung: Büdingen  
 Flur: 9  
 Maßstab: 1:1000  
 KB: 415/2003

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
 Der Gebäudebestand wurde in der Öffentlichkeit nicht überprüft.

Büdingen, den 11.03.2003  
 Der Landrat des Wetteraukreises  
 - Katasteramt -  
 im Auftrag



- Legende**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl als Bsp.  
 0,7 Geschossflächenzahl als Bsp.  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß als Bsp.
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
  - offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Überschwemmungsgebiet
  - Regenrückhaltebecken
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Feuchtwiesen)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Nasse Säume)
  - Anpflanzen von Laubbäumen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - § 15d-Biotop Seggen- und Binsenreiche Nasswiese
  - § 15d-Biotop Ufergehölzsaum
  - § 15d-Biotop Schilfröhricht
  - Sonstige Planzeichen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Abzubrechende Gebäude
  - Nachrichtliche Übernahme 0,4 kV-Kabel
  - Hauptfirstrichtung
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplans am 21.09.2001 beschlossen.  
 Büdingen den 27. Sep. 2004  
 Der Magistrat der Stadt Büdingen  
 Bürgermeister
- Die von der Planung beruhten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.02.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Büdingen den 27. Sep. 2004  
 Der Magistrat der Stadt Büdingen  
 Bürgermeister
- Der Planentwurf mit Begründung wurde in der Form vom 17.11.2003 bis 19.12.2003 öffentlich ausgelegt.  
 Büdingen den 27. Sep. 2004  
 Der Magistrat der Stadt Büdingen  
 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde am 20.02.2004 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.  
 Büdingen den 27. Sep. 2004  
 Der Magistrat der Stadt Büdingen  
 Bürgermeister
- Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums  
 am 04. Sep. 2004  
 Az.: III 3000/2004-16  
 Regierungspräsidium Darmstadt  
 im Auftrag  
 Dr. Peter Weber  
 Regierungspräsidium Darmstadt
- Der dem Regierungspräsidium Darmstadt gem. § 10 Abs. 4 BauGB und § 7 Abs. 3 HGO in Verbindung mit § 5 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Büdingen vom 23.11.1994 am 04. Sep. 2004 fortgeschrieben bekenntgemacht.  
 Büdingen den 29. Sep. 2004  
 Der Magistrat der Stadt Büdingen  
 Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „SALZBACH“

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 1 bis 4, 8 bis 11 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- §§ 1, 4, 6, 12 bis 20, 22 und 23 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I 274)
- §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992/1 S. 534).

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im „Mischgebiet“ (MI) sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstelle und Vergnügungstätigkeiten) nur zulässig (§ 6 Abs. 5). Ausnahmeweise zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 3 werden ausgeschlossen.
- Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind die ausnahmeweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragungen im Plan festgesetzt und für die Ausführung verbindlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 11 BauGB).
- Innerhalb des Baugebiets A und C sind die Schlaf-, Wohn- und Aufenthaltsräume der Gebäude mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

3.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN AUFRUND DER LANDSCHAFTSPLANUNG

- Entsprechend den Eintragungen im Plan sind ausschließlich autochthone Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzliste stellt eine Auswahlhilfe dar.
- Mindestens 30 % der privaten Grundstücksflächen sind als Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind zu einem Drittel mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind mitanzurechnen. Ein Baum entspricht 20 m<sup>2</sup>, ein Strauch 2 m<sup>2</sup>.
- Gebäudeteile mit mehr als 20 m<sup>2</sup> Außenwandfläche ohne Fensteröffnungen sind zu bepflanzen (Fassadenbegrünung).
- Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen.
- Zufahrten und Stellplätze sind wasserdrainagefähig zu befestigen, z.B. als wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine oder Fugenpflaster mit Abstandshalter.
- Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume innerhalb des öffentlichen bzw. des durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherten Straßensystems sind unter Berücksichtigung der Pflanzliste für Bäume I Ordnung zu pflanzen und zu erhalten.
- Innerhalb des Straßensystems ist pro 6 Stellplätze bzw. ca. alle 20 m Fahrbahnlänge ein geeigneter Baum entsprechend der Pflanzliste mit einer Baumscheibe von 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Baum ist durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Standorte können in Abhängigkeit von Zufahrten u.ä. im erforderlichen Maße verändert werden. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen vorgenommen werden können.
- Die in der Planzeichnung als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Nasswiesen sind in ihrem Bestand nachhaltig zu sichern und zu entwickeln. Auf diesen Flächen ist völlig auf Dünger- und Biozideinsatz zu verzichten. Die Mahdhäufigkeit ist auf zwei Mahden pro Jahr zu reduzieren.
- Die entlang dem Salzbach und dem Gräben festgesetzten Gewässerschonstreifen (Nasse Säume) sind nur im zweijährigen Turnus zu mahen.

4.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gem. § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

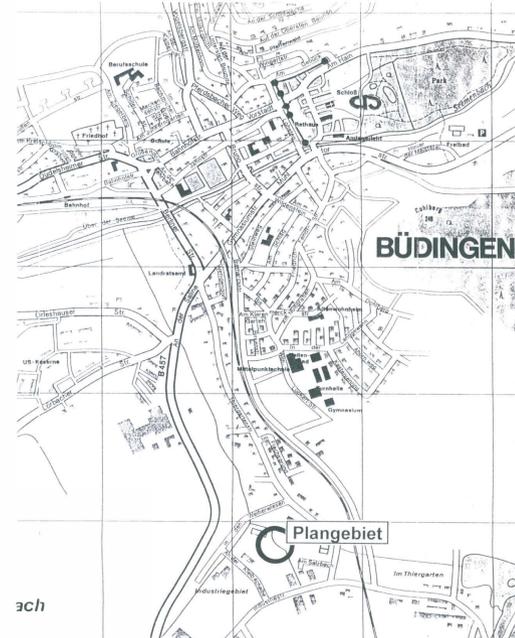
- Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Pult- oder Walmdächer zulässig. Die jeweiligen Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform, -farbe und -neigung auszugestalten. Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind nur zulässig, wenn sie begrünt werden.
- Die Dachneigung der Hauptgebäude wird mit 30° - 40° festgesetzt.
- Die Dacheindeckung geneigter Dächer hat mit ziegelroten, rotbraunen oder schieferfarbigen Materialien zu erfolgen.
- Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte dürfen auf jeder Gebäudesseite maximal 2/3 der Gebäudelänge einnehmen.
- Die Traufhöhe (oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut, unterer Bezugspunkt: vorgelagerte Verkehrsfläche) darf bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 7,50 m betragen.
- Einfriedigungen sind entlang der Straße bis zu einer Höhe von 1,50 m - bezogen auf die vorgelagerte Fläche - zulässig. Sie sind als Laubgehölzhecken, Holzlatenzäune, transparente Metallzäune oder begrunte Maschendrahtzäune auszubilden. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 0,15 m zu errichten, um den Durchschlupf für Kleinsäuger zu ermöglichen.
- Multitonen-Stellplätze sind bei Anordnung an der Straßen mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

5.0 PFLANZLISTE

- Große Laubbäume:**
- Acer platanoides (Spitzahorn)
  - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
  - Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
  - Fagus sylvatica (Rotbuche)
  - Fraxinus excelsior (Esche)
  - Juglans regia (Walnuss)
  - Populus tremula (Zitterpappel)
  - Salix alba (Silberweide)
  - Salix fragilis (Bruchweide)
  - Tilia cordata (Winterlinde)
  - Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
- Kleine Laubbäume:**
- Acer campestre (Feldahorn)
  - Alnus glutinosa (Schwarzerie)
  - Craetagus laevigata (Roldorn)
  - Craetagus monogyna (Weißdorn)
  - Malus sylvestris (Holzapfel)
  - Prunus avium (Vogelkirsche)
  - Prunus mahaleb (Weichselkirsche)
  - Prunus padus (Traubenkirsche)
  - Sorbus aria (Mehlbeere)
  - Sorbus aucuparia (Eberesche)
  - Sorbus domestica (Speierling)
  - Hochstamm-Obstbäume
- Sträucher und Hecken:**
- Amelanchier (Felsenbirne)
  - Buddleia alternifolia (Schmetterlingsstrauch)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Chaenomeles (Zierquitten)
  - Cornus mas (Kornelkirsche)
  - Cornus sanguinea (Roter Hartneggel)
  - Corylus avellana (Haselnuss)
  - Cornus sanguinea (Hartneggel)
  - Euonymus europaeus (Pfaffenhutchen)
  - Ligustrum vulgare (Liguster)
  - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
  - Prunus spinosa (Schlehe)
  - Rosa arvensis (Feldrose)
  - Rosa spec. (Wildrosen)
  - Salix aurita (Ohnweide)
  - Salix caprea (Salweide)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - Sambucus racemosa (Traubenholunder)
  - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
  - Obstgehölze
- Ranker für Fassaden, Garagen und Pergolen:**
- A Selbstklimmer
- Campsis radicans (Trompetenblume)
  - Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
  - Hedera helix (Efeu)
  - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
  - Parthenocissus quinquefolia „Engelmanni“ (Jungfernebe)
  - Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein)
- B. Pflanzen, die Kletterhilfen brauchen:
- Actinidia arguta (Strahlengriffler)
  - Akebia quinata (Akebie)
  - Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
  - Clematis-Arten
  - Humulus lupulus (Hopfen)
  - Lonicera-Arten (Geißblätler)
  - Parthenocissus quinquefolia (Jungfernebe)
  - Polygonum aubertii (Knoterrich)
  - Vitis-Arten (Weinreben)
  - Wisteria sinensis (Blaureose)

6.0 ALLGEMEINE HINWEISE

- Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt Büdingen in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
  - Gemäß § 51 Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt (z.B. in Zisternen). Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu verwenden.
  - Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet, dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.
- Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gem. Verordnung sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt gefordert.
- Der Verwendung von Solaranlagen stehen keine Bedenken entgegen.
- Bei Befpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
- Werden innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung von Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. staatliches Umweltamt Frankfurt, die Stadt Büdingen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.
  - Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung sorgfältig auf ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und entsprechend der LASGA Z - Werte nach Merkblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt, Umweltamt Frankfurt zu untersuchen und zu entsorgen.
  - Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSCHG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Biebrich / Ostflügel, Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.
  - Sollte während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muß.
  - Im Überschwemmungsgebiet sind nach § 70 HWG insbesondere das Errichten oder Erweitern baulicher Anlagen einschließlich Geländeauffüllungen o.ä., das Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe auf den Boden, die Umwandlung von Grünland verboten.
  - Im Plangebiet sind entsprechend dem geotechnischen Gutachten Bauwerke, die unterkellert werden, druckwasserdicht und auftriebssicher in Form von weißen Wannen auszuführen.



Stadt Büdingen - Stadtteil Büdingen  
 Bebauungsplan Nr. 39  
 „Salzbach“  
 Bebauungsplan  
 Stand: April 2004  
 M: 1:1.000

Architekturbüro Möser GbR  
 Am Eckelgarten 5 63654 Büdingen - Rinderbügen  
 Tel. 06049/530 Fax 06049/1717