Zeichenerklärung
gem. Planzeicherverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

1.1 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) – MD

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) – MI

1.3 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) – SO

Photovoltaik-Freilandanlage – PV

Schießsporthalle – SPA

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschoßflächenzahl – GFZ
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß – z.B. GFZ 0,8

2.2 Grundflächenzahl – GRZ
Dezimalzahl – z.B. 0,4

2.3 Zahl der Vollgeschosse
römische Ziffer, als Höchstmaß – z.B. I

2.4 Höhe baulicher Anlagen
in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
Firsthöhe FH – 5,50 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise – o

3.2 Baugrenze

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

5. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche – P

5.3 20m Bauverbotszone z.u. Landesstraße

5.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6 Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche
Begleitgrün, Grünverbindung

6.2 Private Grünfläche
[illegible]

7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Wasserflächen
Überschwemmungsgebiet

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Flächen für Wald
Bestattungswald

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

9.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

9.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§5 Abs. 4, §9 Abs. 6 BauGB)
LSG „Seemenbachtal bei Rinderbügen"

10. Sonstige Planzeichen

10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

10.3 Zulässige Dachneigung – z.B. 15°-30°

10.4 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§5 Abs. 4 BauGB) – D

10.5 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§5 Abs. 4, §9 Abs. 6 BauGB) – ED

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung der bei der öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung

I. Textliche Festsetzungen für das Mischgebiet (MI)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)

1.1 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der §§ 5 u. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.2 Gem. §19 (4) BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig

1.3 Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen

1.4 Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

1.5 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig

2. Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.1 Ausgleichsflächen
A1 Erhaltung und Entwicklung von Auwald
Auf der Fläche A1 ist der vorhandene Auwald durch zusätzliche vernässende Maßnahmen, die eine dynamische Gewässerentwicklung fördern, zu erhalten und zu entwickeln. Zur Förderung einer dynamischen Gewässerentwicklung sind auf der Hälfte der Fließstrecke parallel flache Mulden und Uferabflachungen auszubaggern, wo es der vorhandene Ufergehölzbestand schadlos zulässt
A7 Diese Ausgleichsfläche ist Teil des BPL „PV-Freilandanlage am Hammer" und in diesem bereits festgesetzt
A3 Erhalt und Entwicklung von Streuobst und naturnahen Uferbereichen
Auf der Fläche A3 sind die vorhandenen Obstbaumbestände zu erhalten und durch Nachpflanzung von 5 hochstämmigen Obstbäumen alter heimischer Sorten zu ergänzen. Allerdings ist ausfallende Gehölze sind zunächst als stehendes Totholz auf der Fläche zu belassen (Höhlenbäume). Zur Förderung einer dynamischen Gewässerentwicklung sind auf der Hälfte der Fließstrecke parallel flache Mulden und Uferabflachungen auszubaggern, wo es der vorhandene Ufergehölzbestand schadlos zulässt
A4 Entwicklung von extensiven frischen Wiesen
Auf der Fläche A4 ist ein 10m breiter Uferrandstreifen von der Nutzung auszunehmen und der Sukzession zu überlassen. Zur Förderung einer dynamischen Gewässerentwicklung sind auf der Hälfte der Fließstrecke parallel flache Mulden und Uferabflachungen auszubaggern, wo es der vorhandene Ufergehölzbestand schadlos zulässt. Auf der verbleibenden Fläche sind durch Nutzungsumstellung frische Wiesen zu entwickeln. Die Fläche ist zweimal jährlich nicht vor dem 15.6. zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden haben zu unterbleiben
A5 Entwicklung von extensiven frischen Wiesen
Auf der Fläche A5 ist ein 10m breiter Uferrandstreifen von der Nutzung auszunehmen und der Sukzession zu überlassen. Zur Förderung einer dynamischen Gewässerentwicklung sind auf der Hälfte der Fließstrecke parallel flache Mulden und Uferabflachungen auszubaggern, wo es der vorhandene Ufergehölzbestand schadlos zulässt. Auf der verbleibenden Fläche sind durch Nutzungsumstellung frische Wiesen zu entwickeln. Die Fläche ist zweimal jährlich nicht vor dem 15.6. zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden haben zu unterbleiben
A6, A7 Erhalt und Entwicklung von Ufergehölzen
In den Ausgleichsflächen A6 und A7 sind jeweils 5m – 10m breite Uferschutzstreifen (zur Parzellengrenze des Gewässers) festgesetzt. Sie dienen dem Schutz des Gewässers und der Entwicklung von standortgerechten Ufergehölzsäumen. Die Flächen sind aus der Nutzung zu nehmen und der Sukzession zu überlassen. Zur Förderung einer dynamischen Gewässerentwicklung sind auf der Hälfte der Fließstrecke parallel flache Mulden und Uferabflachungen auszubaggern, wo es der vorhandene Ufergehölzbestand schadlos zulässt
A8 Erhalt und Entwicklung von standortgerechten Gehölzen
Auf der Ausgleichsfläche A 8 sind Gehölze nasser Standorte und waldartige Gehölzstrukturen frischer Standorte zum Erhalt festgesetzt.
Zur Förderung einer dynamischen Gewässerentwicklung sind auf der Hälfte der Fließstrecke parallel flache Mulden und Uferabflachungen auszubaggern, wo es der vorhandene Ufergehölzbestand schadlos zulässt

2.2 Die beiden Mühlgräben im Planungsgebiet sind als vorbeugende Maßnahme des Hochwasserschutzes funktionsfähig zu halten. Es dürfen keine Maßnahmen genehmigt werden, die die Funktionsfähigkeit der Mühlgräben beeinträchtigen

2.3 Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern gem. Pflanzliste zu begrünen

2.4 Die Grundstücksvorflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind. Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen

2.5 Private und öffentliche Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist (z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster, Rasengittersteine, Natursteinpflaster)

3. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 (1a) BauGB

3.1 Die Ausgleichsfläche A2 ist dem SO-Gebiet PV Freianlage zuzuordnen, während die restlichen Ausgleichsflächen A1, A3-A8 den privaten Eingriffen zugeordnet werden. Öffentliche Eingriffe finden nicht statt

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Gestaltungsfestsetzungen

1.1 Dachform und Dachneigung
Auf- und Ausbauten aus Glas od. glw. sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung können die festgesetzte Dachneigung über- oder unterschreiten. Grasdächer und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig

1.2 Einfriedigungen
Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche standorttypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muß mind. 15 cm betragen

1.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur am Ort der Leistung zulässig

II. Textliche Festsetzungen für das Sondergebiet Photovoltaik (SO PV)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

Für den Bereich des SO-Gebietes PV existiert bereits der Bebauungsplan „Am Hammer – PV-Freiland Anlage". Der am 18.03.2011 als Satzung beschlossene Plan wird in den neuen Gesamtplan Nr. 46 „Am Hammer" integriert und damit ersetzt. Die PV-Anlage ist bauordnungsrechtlich genehmigt

1 Aus versicherungstechnischen Gründen ist entlang der Grundstücksgrenzen ein Sicherheitszaun mit einer Höhe bis zu 2,50 m zulässig

2 Es sind ausschließlich Solarzellen mit einer Antireflexionsschicht zu verwenden

3 Entlang der Grundstücksgrenze am Seemenbach wird ein 12 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freigehalten. Zudem werden 860 m² belon ierte Fläche entsiegelt und der Sukzession überlassen. Die Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich entfallender Einzelgehölze

4 Innerhalb der Flächen, die dem Erhalt und der Neuanlage von Gehölzen dienen, ist die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen 12xv 60-100 bzw. 100-150 cm vorzusehen. Bereiche mit eventuell bereits vorhandenem Bewuchs sind zu erhalten. Pflanzdichte ca. 1/1,5 m²

5 Zwischen oder unter den Modulreihen aufkommende Ruderalfluren aus Moosen, Gräsern und Kräutern sind zu tolerieren

III. Textliche Festsetzungen für den Bestattungswald

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) NR. 1 BAUGB UND §§ 1-21 BAUNVO)

1.1 Mit Ausnahme von dem Betreiben eines Bestattungswaldes zweckdienlichen Anlagen ist keinerlei bauliche Nutzung im Plangebiet zugelassen

1.2 Zweckdienliche Anlagen sind insbesondere Eingangsbereich, Zuwegung als Hauptweg und Nebenwege sowie ein Andachtsplatz mit Sitzbänken und einem Holzkreuz

1.3 Der Andachtsplatz erhält eine Grundfläche von 100 m² (10mx10m)

1.4 Der Hauptweg mit einer max. Breite von 3 m wird mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt

1.5 Die Nebenwege werden mit einer max. Breite von 1,50 m in forstüblicher Weise hergestellt und mit Hackschnitzeln abgestreut

1.6 Zur Kenntlichmachung der Grenzen ist der Bestattungswald einzufrieden. Die Einfriedung besteht aus einer einfachen, naturnahen Konstruktion aus Holzpfählen mit Lattung, die max. Höhe beträgt 0,90m, oder einer Laubhecke

1.7 Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Die Zugangswege des Geltungsbereiches sind deutlich mit einem Hinweisschild „Waldbestattungsanlage" zu kennzeichnen.
Satzungstafeln und Tafeln mit allgemeinen Informationen werden am Hauptweg aufgestellt

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

2 Wald

2.1 Die Fläche des Bestattungswaldes ist Wald im Sinne des § 1 Hess. Forstgesetz

2.2 Der Bestattungswald wird nach § 9 (1) Nr. 18b BauGB als Wald mit der Zulässigkeit des Einrichtens und Betreibens einer Waldbestattungsanlage festgesetzt.

2.3 Bestattungsbäume dürfen nur im Bedarfsfall (Sturmschaden und Krankheiten) gefällt und aufgearbeitet werden

2.4 Der Abstand der als Ruhestätte ausgewählten Bäume ist so zu wählen, dass sich die natürliche Waldvegetation weiterhin entwickeln kann

2.5 In einem Schutzstreifen von 15 m Tiefe entlang der Grenze zum wirtschaftswald ist keine Bestattung zulässig

2.6 Die Beisetzung erfolgt nur als Urnenbestattung in Form von schnell zersetzbaren Urnen im Wurzelbereich der Bäume in einer Tiefe von ca. 0,80 m und mit einem Stammabstand von ca. 2,00 m (wird in einer gesonderten Satzung für den Bestattungswald geregelt)

2.7 Grabschmuck jeder Art sowie Grabpflege sind nicht zulässig (wird in einer gesonderten Satzung für den Bestattungswald geregelt)

IV. Hinweise

1 Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen

2 Straßenverkehr
Innerhalb der Bauverbotszone sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig
Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt

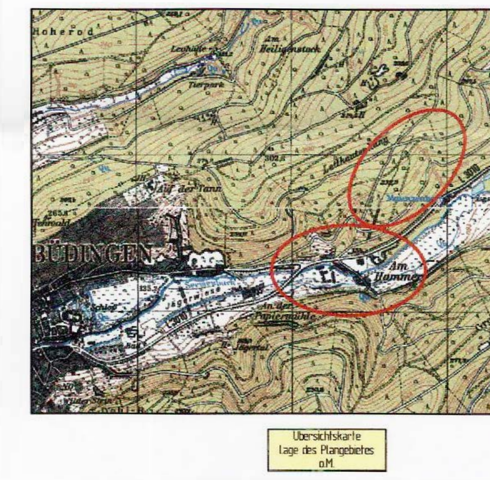
3 Wasserschutz
Das Plangebiet befindet sich in der Zone II der Oberhessischen Heilquellen in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929). Danach sind Bohrungen und Ausgrabungen bzw. unterirdische Arbeiten über 20,00 m Tiefe genehmigungspflichtig

4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone unzulässig und dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Dabei ist je Gebäude eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage darf die jeweilige tatsächliche Firsthöhe (Gebäudehöhe) nicht überschreiten und ist nur in unbeleuchteter Ausführung (zur Vermeidung der Fernwirkung) zulässig

3 Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser
Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit min. 20 l/m² projizierte Dachfläche zu berechnen

4 Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren

5 Entwässerungsleitungen
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), sowie die DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu beachten.



Übersichtskarte
Lage des Plangebietes
oM

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

Grundstücksgrenze — Fl. 5 Bezeichnung der Flurnummer
Flurgrenze — 78/1 Flurstücksnummer
vorhandene Bebauung — Vermessungspunkt

Planunterlagen
Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Aufstellungsbeschluss
Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.11.2008 gefasst.

Bürgermeister/-in

Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 04.03.2013 bis 08.03.2013 durchgeführt

Offenlegung
Der Entwurf wurde nach § 3(2) BauGB in der Zeit vom 13.03.2013 bis einschließlich 16.04.2013 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 02.03.2013.

Bürgermeister/-in

Satzungsbeschluss
Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.11.2013

Bürgermeister/-in

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 09.11.2013 in Kraft

Bürgermeister/-in

BAULEITPLANUNG DER STADT BÜDINGEN

MAGISTRAT DER STADT BÜDINGEN – EBERHARD-BAUNER-ALLEE 16 – 63654 BÜDINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 46 "AM HAMMER"
IN DER GEMARKUNG BÜDINGEN

OBJEKT NR		MASS-STAB
11/68	Wirksame Fassung	1:2000

BEARBEITUNGSSTAND: März 2012, November 2013

BEARBEITET: VOLLHARDT

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
AM VOGELHERD 51 – 35043 MARBURG – TEL. 06421/304989-0 – FAX 06421/304989-40 – gvollhardt@vollhardt-plan.de