



- PLANZEICHEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeine Wohngebiete
 - GEe Eingeschränkte Gewerbegebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- z.B. 0,6 Geschosflächenzahl
 - z.B. 0,3 Grundflächenzahl
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - FH Höhe baulicher Anlagen
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- O Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - SD Satteldach
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- VERKEHRSLÄCHEN**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbearenezungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: befahrbarer Wohnweg, Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
- Fläche für Versorgungsanlage
 - Elektrizität
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
- unterirdisch

- GRÜNFLÄCHEN**
- private Grünfläche
 - Schutzpflanzung (einheimische Laubgehölze)
 - Streuobstwiese (hochstämmige Obstbäume, extensive Wiesenennutzung)
 - öffentliche Grünfläche
 - Verkehrsgrün
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Erhaltung von Bäumen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Maßangaben in m
 - Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Lärmschutzwand
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtflächen)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen am 18.03.1994 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Kreisanzeiger vom 06.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 14.01.1998 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde im Kreisanzeiger vom 10.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 06.09.1996 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Kreisanzeiger vom 06.02.1999.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 17.02.1999 bis einschl. 19.03.1999.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 28.04.2000 gem. § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Büdingen, 24. Juli 2000
(Datum)
[Signature]
(Unterschrift)
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Kreisanzeiger vom 16.12.2000 durch Herrn v. Vögelnberg.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Büdingen, 19. Dez. 2000
(Datum)
[Signature]
(Unterschrift)
Bürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 In den als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen werden nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

1.2 In dem als „Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ (§ 8 BauNVO) gekennzeichneten Bereich ist nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO und in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Von den in § 8 (2) Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen sind nur Lagerhäuser, Lagerplätze und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.3 In den als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzten Bereichen ist nach § 1 (9) BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die zur Vermarktung eigener Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur ortsansässige Betriebe anzusiedeln.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baueinheiten die maximale Höhe der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:
-- Betriebs- und Werksgebäude 4,5 m max. Traufhöhe,
-- Wohngebäude 6,5 m max. Traufhöhe.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens.

3. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN
Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baueinheiten und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen:

- BÄUME:**
- Ahorn
 - Eberesche
 - Erl
 - Esche
 - Hainbuche
 - Stieleiche
 - Traubeneiche
 - Hochstämmige Obstbäume
- Acer campestre
Sorbus aucuparia
Alnus glutinosa
Fraxinus excelsior
Carpinus betulus
Quercus robur
Quercus petraea

- STRÄUCHER:**
- Faulbaum Rhamnus frangula
 - Hartrieegel Cornus sanguinea
 - Haselnuß Corylus avellana
 - Hundsrose Rosa canina
 - Schneeball Viburnum opulus
 - Schwarzdorn Prunus spinosa
 - Weißdorn Crataegus laevigata

- KLETTERGEHÖLZE:**
- Efeu Hederia helix
 - Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia

Die Außenwandflächen der Gewerbegebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Düngung und Biozideinsatz in den Pflanzstreifen sind verboten. Die Pflanzstreifen sind als private Grünfläche festgesetzt, werden also den privaten Eingriffen zugeordnet.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- 4.1 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterrasen).
- 4.2 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste A 3).
- 4.3 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind folgende Restriktionen zu beachten:

- Extensiv zu nutzende Streuobstwiesen
- Entwicklung von Extensivwiesen auf derz. Acker über mehrjährige Ackerbrache. Mahd der Ackerbrache während des Entwicklungszeitraums 1 x Anfang Juni, 1 x Anfang September. Abfuhr des Mähgutes.
- Mahd der Streuobstwiesen 1 x jährlich zu 50 % Anfang Juni, zu 50 % Anfang Juli.
- Abfuhr des Mähgutes.
- Verbot von Dünger- und Biozideinsatz für Wiesen und Obstbäume.
- Ausschließlich Verwendung von hochstämmigen Obstbäumen und von Zwetschgenbäumen.
- Bei Neupflanzung Pflanzverband 20 x 20 m, 400 m²/Baum.
- Regelmäßiger Lichtungsschnitt der Obstbäume alle 5 - 8 Jahre. Abfuhr des Astschnittgutes.
- Erhaltung der vorhandenen Obstbäume bis zu der natürlichen Altersgrenze, zum Zwecke des Höhlenbrütterschutzes.

4.4 Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen, sind als Sammelersatzmaßnahmen gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG vollständig den Grundstücksflächen zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen im Bebauungsplan (Baugebiete, Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen etc.) zu erwarten sind.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

- 5.1 Gemäß § 9 (1) 24 BauGB sind in dem „Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)“ Gewerbebetriebe in allseits umschlossenen Räumen zulässig.
- 5.2 In dem „Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)“ sind die zu den südlich und westlich angrenzenden Wohngebäuden hingewandten Gebäudewände geschlossen und ohne Tore und Türen zu errichten. Fenster sind als feststehende Einrichtung einzubauen. Zwangsentlüftungen und Fluchtwege sind zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

6. DACHGESTALTUNG
Für alle Gebäude sind Satteldächer, Sattel-Dächer oder versetzte Pultdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung soll 15° bis 45° betragen. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

7. BAUGESTALTUNG
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastellfarben zu erfolgen.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
In den Baugebieten sind mind. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100%-ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 20 m²; 1 Strauch 2 m²).

9. EINFRIEDUNGEN
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken (Vorschlagsliste A 3) einzuzüchten. Zaunsockel sind unzulässig. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten wegen der Sichtverhältnisse nicht höher als 0,75 m sein.

10. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

11. BODENFUNDE
Im Westen des Geltungsbereichs wird eine vorgeschichtliche Siedlung vermutet. Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Wiesbaden; den Magistrat der Stadt Büdingen oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisaußschuß des Wetteraukreises zu richten.

12. BRAUCHWASSER
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

13. ALTLASTEN
Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altablagerungen oder Altlasten bekannt. Eine als altlastverdächtige Fläche eingestufte Ablagerung liegt im Nordosten außerhalb des Geltungsbereichs (ehemaliger Gemeindepflanzplatz, Betriebszeit 1957 bis 1972).

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei den Ausschachtungsarbeiten, im Geltungsbereich Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 5 HAAltStG das Regierungspräsidium Darmstadt, Städt. Umweltamt Frankfurt als technische Fachbehörde, die Bauaufsicht des Wetteraukreises oder der Abfallwirtschaftsbetriebe zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

14. ERDAUSHUB
Der im Rahmen von Aushubarbeiten anfallende unbelastete Erdaushub ist grundsätzlich einer Verwertung zuzuführen. Der Boden ist - soweit möglich - innerhalb des vorgenannten Geltungsbereichs - beispielsweise durch Oberflächengestaltung - auf den einzelnen Grundstücken oder an den Randbereichen einzubauen und zu verwerten.

15. SICHTFELDER
Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bewuchs, Einfriedungen, Erdaufschüttungen u.a. über 0,75 m gemessen von der jeweiligen Fahrbahnoberkante freizuhalten.

16. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Die beidseitig der freien Strecke der Kreisstraße 230 geplanten Baumpflanzungen sowie einseitig entlang der Wegeparzelle Nr. 478 geplanten Baumpflanzungen sind Bestandteil der Straßenbaumaßnahme der Kreisstraße.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

- Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzonenverordnung (PlanZV 90)
 - Hess. Bauordnung (HBO)
- jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Genehmigt am 17. November 2000
Az.: V 5 - 6.01.04.1 - 11.01.03
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
[Signature]

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

„DIE ORTENGÄRTEN“

**STADT BÜDINGEN
STADTTEIL ROHRBACH**

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WOLLSTADT
☎ 06034 / 4657 + 3059 ; FAX 06034 / 6318

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	BLATT	PLANUNGSSTAND	DATUM
R.G.	N.G.	1 : 1.000	2	SATZUNG	Mai 2000