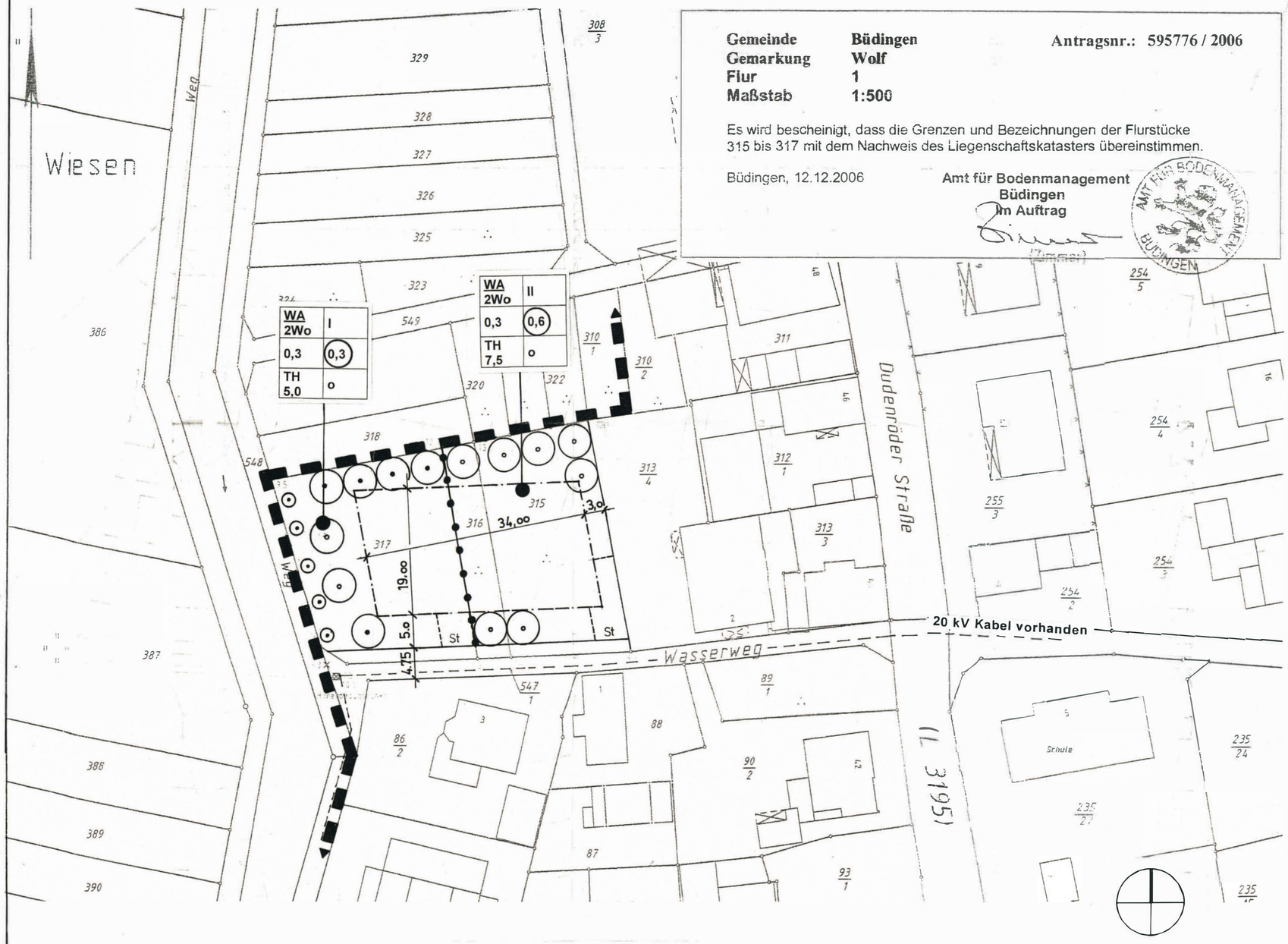

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen: 2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB)

0,3	Grundflächenzahl
(0,6)	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	offene Bauweise
TH 7,5	max. Traufhöhe
— · — ·	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Laubbäumen

Erhaltung von Laubbäumen

Erhaltung von Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grundstücksgrenze Bestand

20 kV Kabel vorhanden

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ABRUNDUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 BAUGB BÜDINGEN STADTTEIL WOLF. „WASSERWEG“

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 §§ 1 bis 4, 8 bis 11, 13, 34 und 36 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
1.2 §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
1.3 §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58)
1.4 Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002, (GVBl. I S. 274)
1.5 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 2005 (GVBl. 331-1, 17. März 2005).

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO zulässigen Nutzungen zulässig. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
2.2 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 und 2 BauGB).
2.3 Garagen und Stellplätze sind gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren und den als Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.
2.4 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird mit 2 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND DER LANDSCHAFTSPLANUNG
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

3.1 Mindestens 60 % 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 m², ein Strauch 2 m².
3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Bäumen zu bepflanzen sind, sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, unter Berücksichtigung der Pflanzliste anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind nicht eingemessen. Die Pflanzung gleicher Qualität ist an alternativen Standorten zulässig.
3.3 Gebäudeteile mit mehr als 20 m² Außenwandfläche ohne Fensteröffnungen sind zu bepflanzen (Fassadenbegrünung).
3.4 Zufahrten und Stellplätze, Wege und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. als wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine oder Fugenpflaster mit Abstandhalter.

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

4.1 Die Traufhöhe (oberer Bezugspunkt: Traufpunkt - Schnittpunkt gem.

5.4 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. § 4 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder der Stadtverwaltung anzuzeigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen. Der im Rahmen der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung sorgfältig auf ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und entsprechend den LAGA Z - Werten nach dem Merkblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt, Umweltamt Frankfurt zu untersuchen und zu entsorgen.

5.5 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind 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.
5.6 Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung 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.
5.7 Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstige Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002 und das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ Stand 04.04.2006 vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt zu beachten bzw. anzuwenden.

6.0 PFLANZLISTE
Die nachfolgende Pflanzliste dient als Orientierungshilfe für die Auswahl von anzupflanzenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen:

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)

Sträucher und Hecken:

- Amelanchier (Felsenbirne)
- Buddleia alternifolia (Schmetterlingsstrauch)
- Carpinus betulus (Hainbuche)

Kleine Laubbäume:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Crataegus laevigata (Rotdorn)
- Crataegus 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

Ranker für Fassaden, Garagen und Pergolen

A. Selbstklimmer:

- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Euonymus-fortunei-Sorten (Spindel-

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung der Abrundungssatzung am 10.02.2006 beschlossen.
   Büdingen, den 31. OKT. 2007
   Der Magistrat der Stadt Büdingen
   Bürgermeister
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Büdingen, den 31. OKT. 2007
   Der Magistrat der Stadt Büdingen
   Bürgermeister
3. Der Planentwurf mit Begründung wurde in der Zeit vom 18.04.2007 bis 21.05.2007 öffentlich ausgelegt.
   Büdingen, den 31. OKT. 2007
   Der Magistrat der Stadt Büdingen
   Bürgermeister
4. Die Abrundungssatzung wurde am 14.09.2007 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Abrundungssatzung wurde gebilligt.
   Büdingen, den 31. OKT. 2007
   Der Magistrat der Stadt Büdingen
   Bürgermeister
5. Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums

   Die Wirkung des § 10 Abs. 2 BauGB ist mit Ablauf des 21. 2. 2008 eingetreten.

   Im Auftrag
6. Die dem Regierungspräsidium Darmstadt gem. § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegte Abrundungssatzung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 3 HGO in Verbindung mit § 6 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Büdingen vom 23.11.1984 am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
   Die Satzung ist somit am ..... in Kraft getreten.
   Büdingen, den .....