

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818), 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 (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert am 20. Juni 2005 (GVBl. I, S. 434).

Textliche Festsetzungen

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 In dem MI-Gebiet sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5, 7 und 8 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungslstätten) und die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungslstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 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, Koniferen sind nicht zulässig.

2.3 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" sind ergänzend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt. Die Bereiche sind als extensives Grünland zu erhalten, zu pflegen und in ihrer Ausprägung nachhaltig zu sichern. Vorhandene Obst- und Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Obstbäume oder große standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Der Baumbestand ist durch Neupflanzung hochstämmiger Obstbäume zu ergänzen. Bei Neupflanzungen ist eine Pflanzdichte von 1 Baum / 150 qm vorzunehmen. In diesen Grünflächen sind versiegelte Flächen nicht zulässig.

2.4 Der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Pflanzstreifen ist mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern 2-3-reihig zu bepflanzen.

2.5 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.

2.6 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 Streuobstwiese zu entwickeln und nachhaltig zu sichern.

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

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 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 Dachendeckung aller geneigten Dächer sind lediglich 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. 2/3 der dazugehörigen Traufhöhe zulässig.

3.5 In allen Baugebieten wird die maximal zulässige Firsthöhe mit 11 m festgesetzt, gemessen talseits über der Oberkante der jeweiligen erschließenden Anlage, gemessen im Schnittpunkt der verlängerten Gebäudedekante bis zur erschließenden Anlage. Bei Pultdächern gilt diese maximale Höhe für den oberen Abschluss des Pultdaches. Bei Eckgrundstücken ist die tiefer liegende Verkehrsfläche als Bezugspunkt anzunehmen.

3.6 Die max. zulässige Höhe des Kniestocks wird mit 1,25 m festgesetzt. Über dem 2. Vollgeschoss ist ein Kniestock unzulässig.

3.7 Einfriedungen sind herzustellen als

- Laubgehölzhecken
 - transparente Holzzäune
 - transparente Metallzäune
 - begrünte Maschenritzzäune.
- Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu errichten, um die Bewegungsfreiheit von Kleinsäugetern (z.B. Igel) zu gewährleisten. Massive Pfeiler sind nur an Türen und Toren zulässig.

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

4 Geltungsbereich 2 - Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Die Fläche liegt in der Gemarkung Büdingen, Flur 18 Flurstück Nr. 31/1. Die 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 Frischwiese zu entwickeln und nachhaltig zu sichern.

Die Durchführung der im Geltungsbereich 2 festgesetzten Maßnahmen wird den Eingriffen im Geltungsbereich 1 zugeordnet.

5 Allgemeine Hinweise

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

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

5.3 Die das Plangebiet im Norden tangierende 20 kV-Freileitung ist nachrichtliche in die Planzeichnung übernommen worden. Die einzuhaltenden Schutzstreifen sind ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt. Die in diesen Bereichen geltenden Einschränkungen sind zu beachten. Bau- und Pflanzmaßnahmen sind hier mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

5.4 Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für die konzentrierte Einteilung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5.5 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gem. der Verordnung sowie nach dem Arbeitsblatt gefordert. Die Hinweise der Brandschutzdienststelle des Kreises zur Löschwasserversorgung, zu Hydranten und zum Straßenbau sind zu beachten.

5.6 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.

5.7 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Archäologische Denkmalpflege, der archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises oder der Stadtverwaltung zu melden.

5.8 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt/M., die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Büdingen oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

5.9 Ein Teilbereich des östlichen Planungsgebietes befindet sich innerhalb des mit Verordnung vom 29. Juli 2002 festgestellten Überschwemmungsgebietes des Pfertsbachs/Kälberbachs, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 35 v. 02.09.2002, S. 3260. Die geltenden Schutzvorgaben für dieses Gebiet sind zu beachten.

Im Sinne des Hochwasserschutzes sind Kellerfenster und Eingangsbereiche der Wasserspiegellage bei Hochwasser anzupassen und bei Gebäudeöffnungen unterhalb dieses Pegels ist für wasserdichte Verschießbarkeit zu sorgen.

5.10 Der Planbereich liegt in der Zone II des Oberhessischen Hellkeulenschutzbezirkes, Bohrungen und Aufgrabungen über 20 m unter Gelände sind genehmigungspflichtig.

6 Pflegemaßnahmen und Artenliste

6.1 Die bestehenden Grünlandflächen auf privaten Flächen sollen einer extensiven Pflege unterliegen. Die Wiesenflächen sollen ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden. Der erste Schnitt soll 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 Grünfütter bzw. Heu Priorität besitzen.

6.2 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft soll die Anlage der intensiv genutzten Wiesenflächen durch Ansaat erfolgen. Hierfür ist eine Wiesenkräutermischung gemäß der RSM (Regelsaatgutmischung) zu verwenden.

6.3 Pflanzliste

Giftig 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') auszuwählen.

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. Platzbaum verwendet werden können. Die geeigneten Arten sind mit einem * gekennzeichnet.
Acer campestre (Feldahorn) *
Alnus glutinosa (Schwarzzerle)
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche) *
Corylus avellana (Wald-Hasel)
Corylus colurna (Baum-Hasel) *
Crataegus laevigata (Rokdom) *
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Juglans regia (Walnuß)
Malus sylvestris (Wildapfel) *
Prunus avium (Vogelkirsche) *
Prunus mahaleb (Steinweidelieb)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Rhamnus frangula (Faulbaum) ++
Sambucus nigra (Schwarzer Klonder)
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 (Pfeifenhölchen) ++
Ligustrum vulgare (Liguster) ++
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) +
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec.
Rosa arvensis (Feldrose)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix caprea (Salweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Sambucus racemosa (Traubenholunder) +
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) ++

Pflanzqualität zu a, b und c:
Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung): Hochstämme mit Ballen 2 x v., 10 -12 StLU., Hochstämme mit Ballen 3 x v., 16 -20 StLU.
Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung): Hochstamm mit Ballen 3 x v., 16-18 StLU., 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.
Selbstklimmer: Campsis radicans (Trompetenblume)
Euonymus-forunei-Sorten (Spindelstrauch)
Hedera helix (Efeu) ++
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni"(Jungferntrebe)
Parthenocissus tricuspidata "Velchii" (Wilder Wein)

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

e) Extensive Dachbegrünung
Extensivbegrünungen sind naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Die weitgehend geschlossenen flächigen Vegetationsbestände werden aus Moosen, Sukkulenten, Kräutern und Gräsern gebildet. Moos-Sedum-Begrünungen, Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen, Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen, Gras-Kraut-Begrünungen

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 08.04.2005 den Änderungsbeschluss gefasst.

Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Änderungsplanung berührt werden, sind am 01.06.2005 gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung ist bereits auf Grundlage der rechtskräftigen Planung erfolgt.

Die öffentliche Auslegung der Änderungsplanung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 19.04.2006 bis einschließlich 19.05.2006 statt.

Die erneute öffentliche Auslegung der Änderungsplanung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 16.08.2006 bis einschließlich 30.08.2006 statt.

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.11.2006

Genehmigungsvermerk

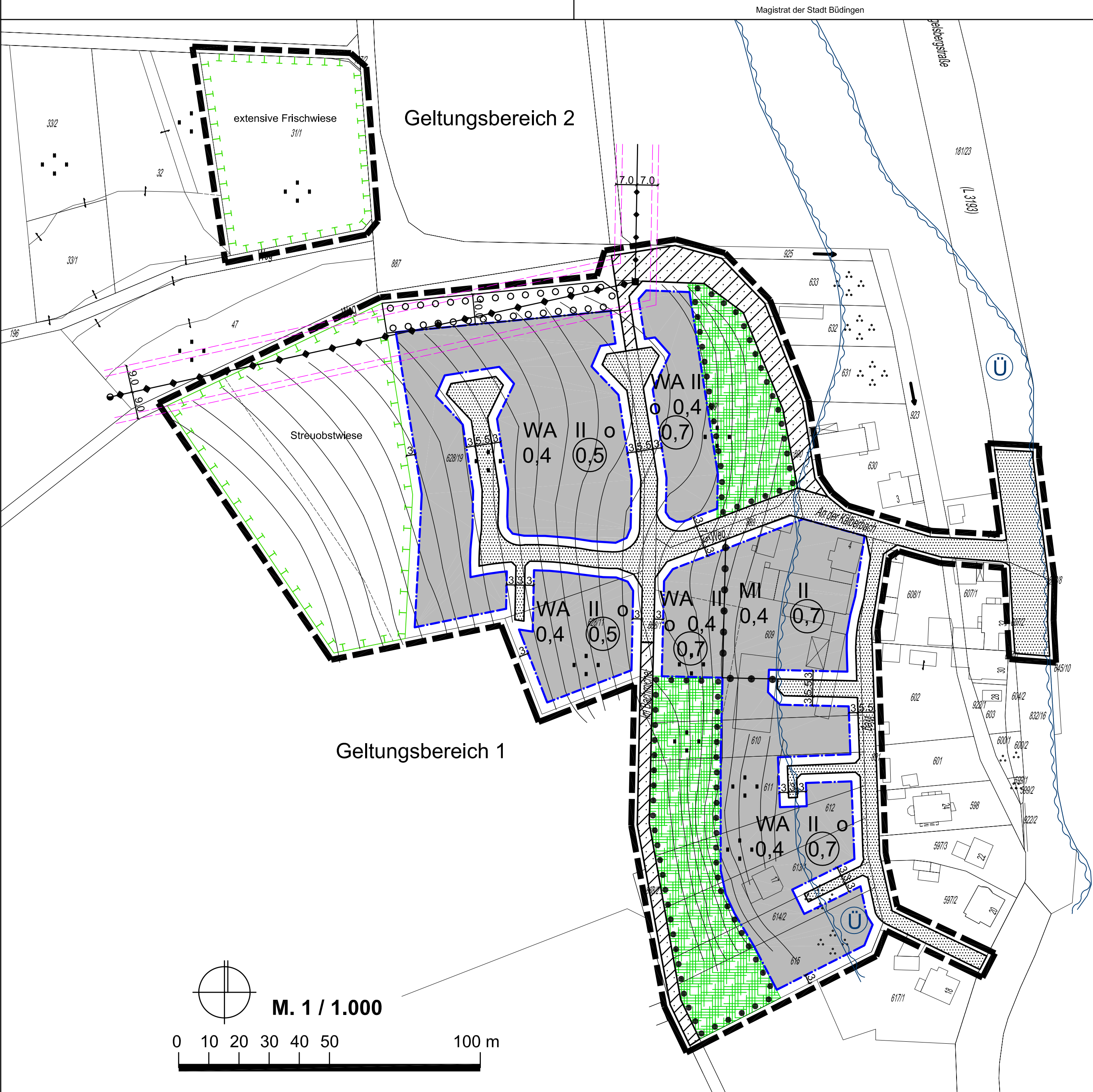
Genehmigungsvermerk gem. § 10 Abs. 2 BauGB

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte gem. § 10 Abs. 3 BauGB am
Die Planänderung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Siegel

Büdingen den



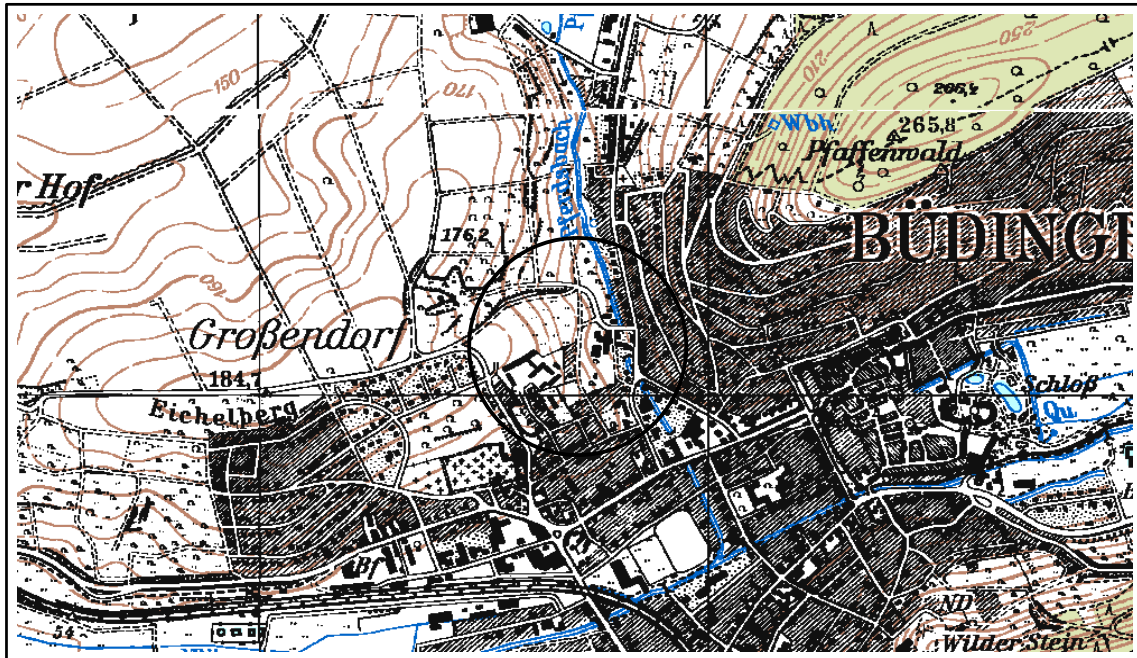
Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
0,7	Geschossflächenzahl - GFZ
0,4	Grundflächenzahl - GRZ
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
O	offene Bauweise
---	Baugrenze
[grau]	überbaubare Grundstücksfläche
[weiß]	nicht überbaubare Grundstücksfläche
[gestrichelt]	öffentliche Straßenverkehrsfläche
[diagonal gestrichelt]	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Weg
---	Straßenbegrenzungslinie
◆◆	nachrichtliche Übernahme - Versorgungsteilung oberirdisch - Hochspannungsleitung
Ü	nachrichtliche Übernahme: festgestelltes Überschwemmungsgebiet des Kälberbachs
[grün gestrichelt]	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - mit Bezeichnung
[grün gepunktet]	private Grünfläche - Zweckbestimmung Streuobstwiese
[Kreise]	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
[Kreise mit Punkten]	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
●●●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
[Linie]	nachrichtliche Übernahme von Höhenlinien

Stadt Büdingen

Änderung Bebauungsplan Nr. 32

"Im Bachmichel"



Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt ASKH
Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/582106
FAX: 06101/582108
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com
STAND: Sept. / November 2006