

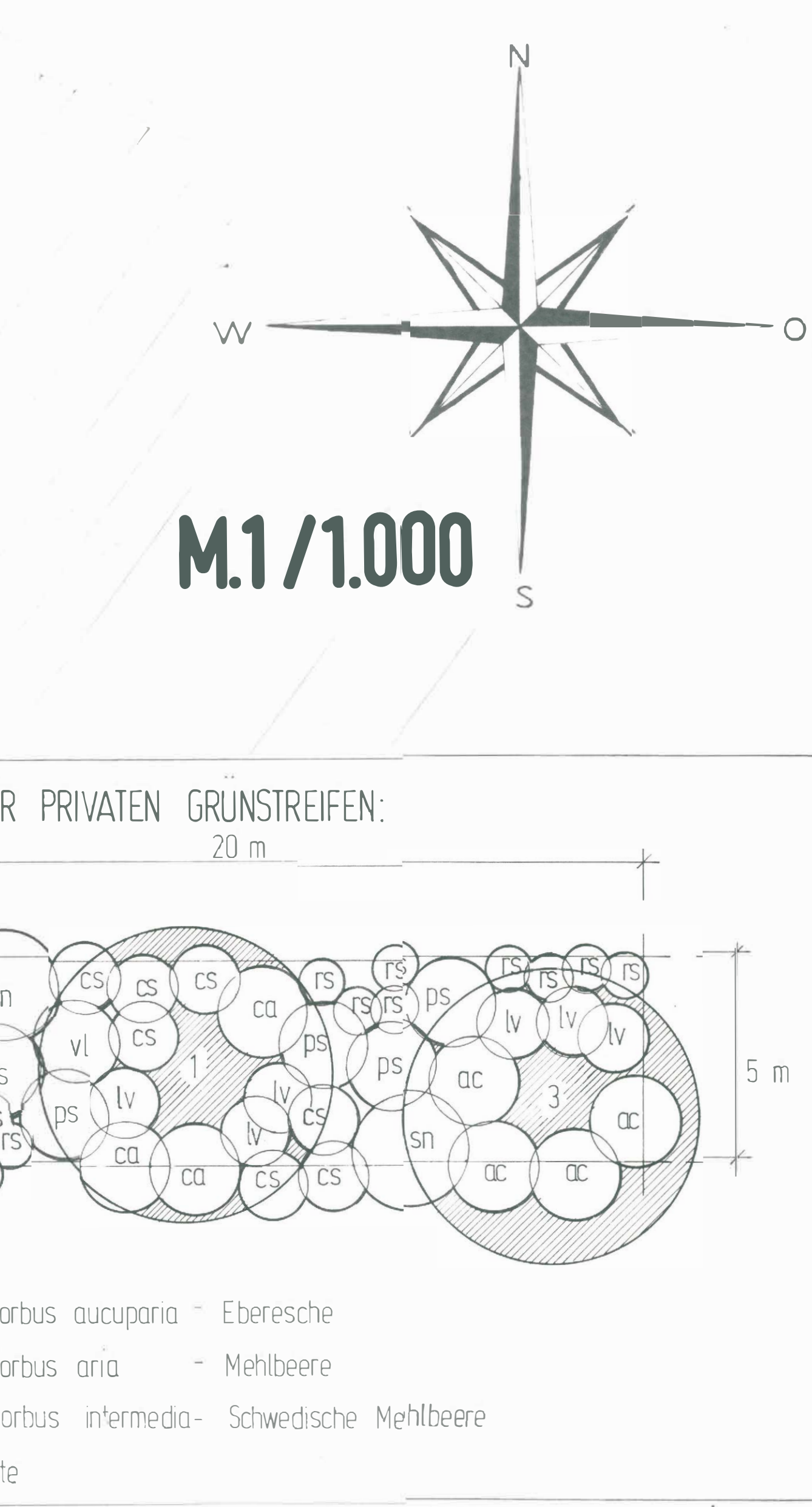
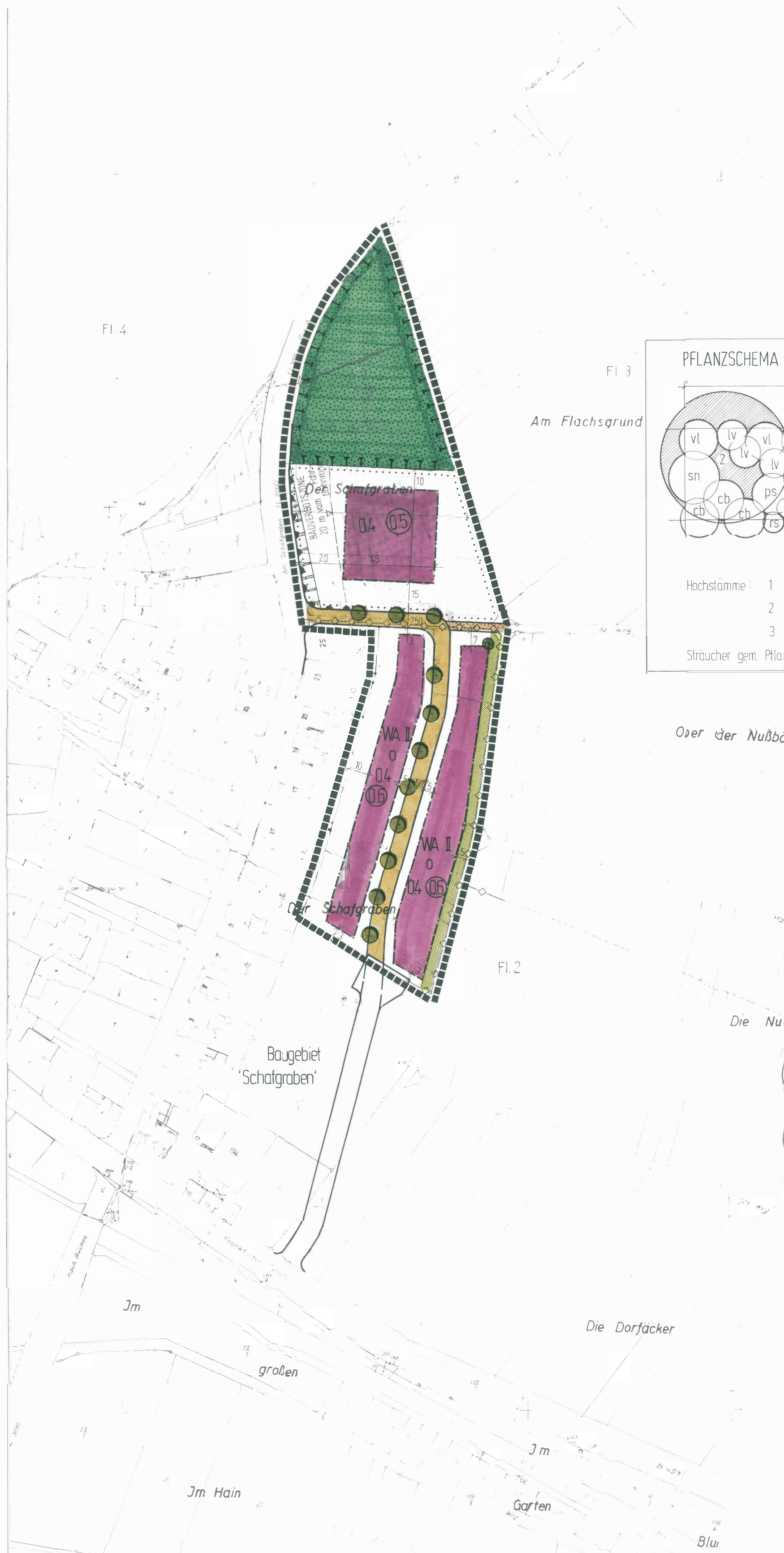
1. **Rechtsgrundlagen**
- 1.1 §§ 1 bis 4, 8 bis 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.86 (BGBl. I, 2191).
- 1.2 §§ 1, 4, 12 bis 20, 22 und 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132).
- 1.3 §§ 1 und 2 der Planzeichenvordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58).
- 1.4 § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I, 102).
- 1.5 § 118 der Hessischen Bauordnung vom 20.7.90 (HBO) (GVBl. I, 395 ff).
- 1.6 §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 20.5.1992 (GVBl. I, 170).

2. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1 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).
- 2.2 In allen WA-Gebieten des Bebauungsplans sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) insgesamt ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

3. **Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB
- 3.1 Mindestens 70% der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung hat mit standortgemäßen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste sowie anderen laubverfenden Blütensträuchern zu erfolgen.
- Die Festsetzung steht einer baulichen Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.
- 3.2 Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen.
- 3.3 In den "als Grünfläche zu gestaltenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen", die im Plan zeichnerisch festgesetzt sind, besteht die Pflicht zur Anpflanzung einer mehrreihigen Schutzpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzschema und Pflanzliste.
- 3.4 Zur Bepflanzung des Kindergartengrundstücks sind Obstbäume sowie Haselnuß, Holunder und Beerensträucher (Stachelbeere, Johannisbeere usw.) zu verwenden.
- 3.5 In dem baulich nicht genutzten Grundstücksteilen ist der vorhandene Obstbaumbestand zu erhalten und zu pflegen.
- Der in der Planzeichnung eingetragene Walnußbaum ist zu erhalten und zu pflegen.
- 3.6 Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind entsprechend den angegebenen Arten zu pflanzen und zu erhalten.
- Soweit nicht besonders festgesetzt, wird empfohlen, folgende Bäume zu pflanzen: Acer platanoides (Spitzahorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde).
- Die festgesetzten 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.

4. **Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
gem § 118 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
- 4.1 Als Dachform der Hauptgebäude sind in allen WA-Gebieten Sattel- oder Walmdächer vorgeschrieben.
- 4.2 Die Dachneigung der Hauptgebäude wird mit 30 bis 48 Grad vorgeschrieben.
- 4.3 Die Dacheindeckung aller geneigten Dächer hat in ortsüblichen Materialien (Ziegel in Rot- und Brauntönen oder Schiefer) zu erfolgen. Flache Dächer von Garagen, Nebengebäuden und eingeschossigen Bauteilen sind zwingend zu begrünen.
- 4.4 Dachgauben dürfen auf jeder Gebäudeseite maximal 2/3 der Dachlänge einnehmen.
- 4.5 Die traufseitige Außenwandhöhe darf - bezogen auf das natürliche Gelände in der Mitte des Grundstücks - bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m - bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m nicht überschreiten.
- Über dem 2. Vollgeschoß ist ein Kniestock unzulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock mit einer Höhe von max. 1,25 m zulässig, wenn die Vollgeschossigkeit nach der Hess. Bauordnung nicht erreicht wird.
- 4.6 Als Straßeneinfriedigungen sind einheimische Hecken wie Hainbuchen- oder Ligusterhecken oder transparente Holz- und Metallzäune zulässig.
- Zäune dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zu errichten, um die Bewegungsfreiheit von Kleinsäuern zu gewährleisten.
- Massive Pfeiler sind nur an Türen und Toren zulässig.
- 4.7 Die Bereiche der im Plan festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Grundstückseinfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m - gemessen jeweils von der Fahrbahnoberkante - nicht überschreiten. Pflanzungen in diesem Bereich sind ebenfalls auf max. 0,80 m Höhe zu beschränken. Ausgenommen sind Bäume, welche auf 1,80 m Höhe aufgesteigt sind. Dies betrifft insbesondere den Bestand.
- 4.8 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
- 4.9 Hauswände ohne Fensteröffnungen und einer Mindestgröße von 20 qm sowie Garagenwände sind zu beranken.
- 4.10 Mülltonnen-Stellplätze sind zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen. Bei Anordnung an der Straße sind sie mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umplanzen.

- 4.11 Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Eine völlige Versiegelung ist lediglich bei den von Kfz beanspruchten Flächen zulässig. Für andere Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Befestigungen (wie: Rasengittersteine, Kies, breitfugig verlegtes Pflaster) zu verwenden.
- 4.12 Die im Plangebiet befindlichen Straßen sind verkehrsberuhigt auszubauen.
5. **Allgemeine Hinweise**
- 5.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Abwassersatzung der Stadt Büdingen in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- 5.2 Der Anlage von Zisternen und Schluckbrunnen stehen planungsrechtlich keine Bedenken entgegen. Dem einzelnen Bauherrn steht es frei, sich bei der Stadt und den zuständigen Fachbehörden um die ggf. erforderliche Genehmigung zur Errichtung solcher Anlagen zu bemühen.
- Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für die konzentrierte Einleitung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 5.3 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gem. der "Ersten Wasserschöpfungsverordnung" vom 31. 03.1970 (BGBl. I, Nr. 33 / 1970), sowie nach dem DVGW - Arbeitsblatt W 405, gefordert.
- Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien DVGW Regelwerk W 331/IV einzuhalten.
- Die Zufahrten sind nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 HBO entsprechend herzurichten.
- 5.4 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.
- 5.5 Das Gebiet liegt nördlich des Weges Flur III Nr. 72 in und südlich des Feldweges am östlichen Rand der weiteren Schutzzone - Zone III - des für die Trinkwassergewinnungsanlage Büches der Stadt Büdingen festgesetzten Wasserschutzgebietes (St.Anz. 15/1989, 881). Die für diese Schutzzone geltenden Verbote sind zu beachten.
- 5.6 Am östlichen Gebietsrand verläuft ein 20 kV-Kabel der OVAG. Die Lage der Trasse ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die erforderlichen Schutzabstände sind ggf. mit der OVAG abzustimmen.
- 5.7 Bei Erdarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind, entsprechend § 20 Abs. 3 Ben, Steingeräte, Skelettreste sind, entsprechend § 20 Abs. 3 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung zu melden.
- 5.8 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, dem Amt für Abfallwirtschaft beim Wetteraukreis oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.
- 5.9 Es wird darauf hingewiesen, daß von der Straßenbauverwaltung keine Forderungen aus Lärmschutzeinlagen oder sonstige Forderungen, die sich auf die von den überörtlichen Straßen ausgehenden Emissionen stützen, anerkannt werden.
- Dem Straßengelände der L 3195 dürfen keinerlei Abwässer zugeleitet werden.
- 5.10 Nach § 23 Abs. 1 HStrG dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen, an der L 3195 in einer Entfernung von bis zu 20 Metern (Bauverbotszone), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies betrifft Bauwerke jeglicher Art - also auch die nach BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen.
6. **Pflanzliste**
- a) BÄUME ALLGEMEIN
- 1 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - 2 Sorbus aria (Mehlbeere)
 - 3 Sorbus intermedia (Schwed. Mehlbeere)
 - 4 Acer campestre (Feldahorn)
 - 5 Carpinus betulus (Hainbuche)
 - 6 Juglans regia (Walnuß)
- sowie standortgerechte einheimische Obstsorten. Alternativ zu Kulturobstsorten ist Sorbus domestica (Speierling) anzupflanzen.
- b) STRÄUCHER UND HECKEN
- ac Acer campestre (Feldahorn)
- cb Carpinus betulus (Hainbuche)
- ca Corylus avellana (Haselnuß)
- cs Cornus sanguinea (Hartrieel)
- ps Prunus spinosa (Schlehe)
- rs Rosa spec. (Wildrosen)
- lv Ligustrum vulgare (Liguster)
- sn Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- vi Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- c) RANKER FÜR FASSADEN, GARAGEN UND PERGOLEN
- Selbstklimmer
- 1 Campsis radicans (Trompetenblume)
 - 2 Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
 - 3 Hedera helix (Efeu)
 - 4 Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 - 5 Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" (Jungfernerbe)
 - 6 Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)
- Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen
- 1 Actinidia arguta (Strahlengriffel)
 - 2 Akebia quinata (Akebie)
 - 3 Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
 - 4 Clematis-Arten
 - 5 Humulus lupulus (Hopfen)
 - 6 Lonicera-Arten (Gelblblätter)
 - 7 Parthenocissus quinquefolia (Jungfernerbe)
 - 8 Polygonum aubertii (Knöterich)
 - 9 Vitis-Arten (Weinreben)
 - 10 Wisteria sinensis (Blauregen)



VERFAHRENSVERMERKE

Angezeigt gem. § 2 Abs.1 BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 20. Aug. 1991

Büdingen, den 14. Juni 1993

1. Stadtrat

Bekanntmachung der Ziele und Zwecke der Planung am 1.1. Juli 1992 im Kreisanzeiger für Wetterau und Vogelsberg.

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 1. Juli bis 07. Aug. 1992

Büdingen, den 14. Juni 1993

1. Stadtrat

Entwurf der Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs.2 BauGB am 2.5. 1992

Büdingen, den 14. Juni 1993

1. Stadtrat

Bestimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 2.1. Dez. 1992 bis 29. Jan. 1993

Büdingen, den 14. Juni 1993

1. Stadtrat

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs.3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

Verfügung vom AZ

Darmstadt den

Sichtvermerk des Regierungspräsidenten

Dar dem Regierungspräsidenten in Darmstadt gem. § 11 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BauGB und § 7 Abs. 3 HGO in Verbindung mit § 6 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Büdingen vom 23.11.1984 am 2. Okt. 1993 öffentlich unter Hinweis auf seine Auslegung bekanntgemacht.

25. Okt. 1993

Der Bebauungsplan ist somit seit dem gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.

Büdingen, den 14. Juni 1993

1. Stadtrat

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 20.03.93

Az.: IV/34-614 04/01 - B. d. Reg. S -

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

Polmer

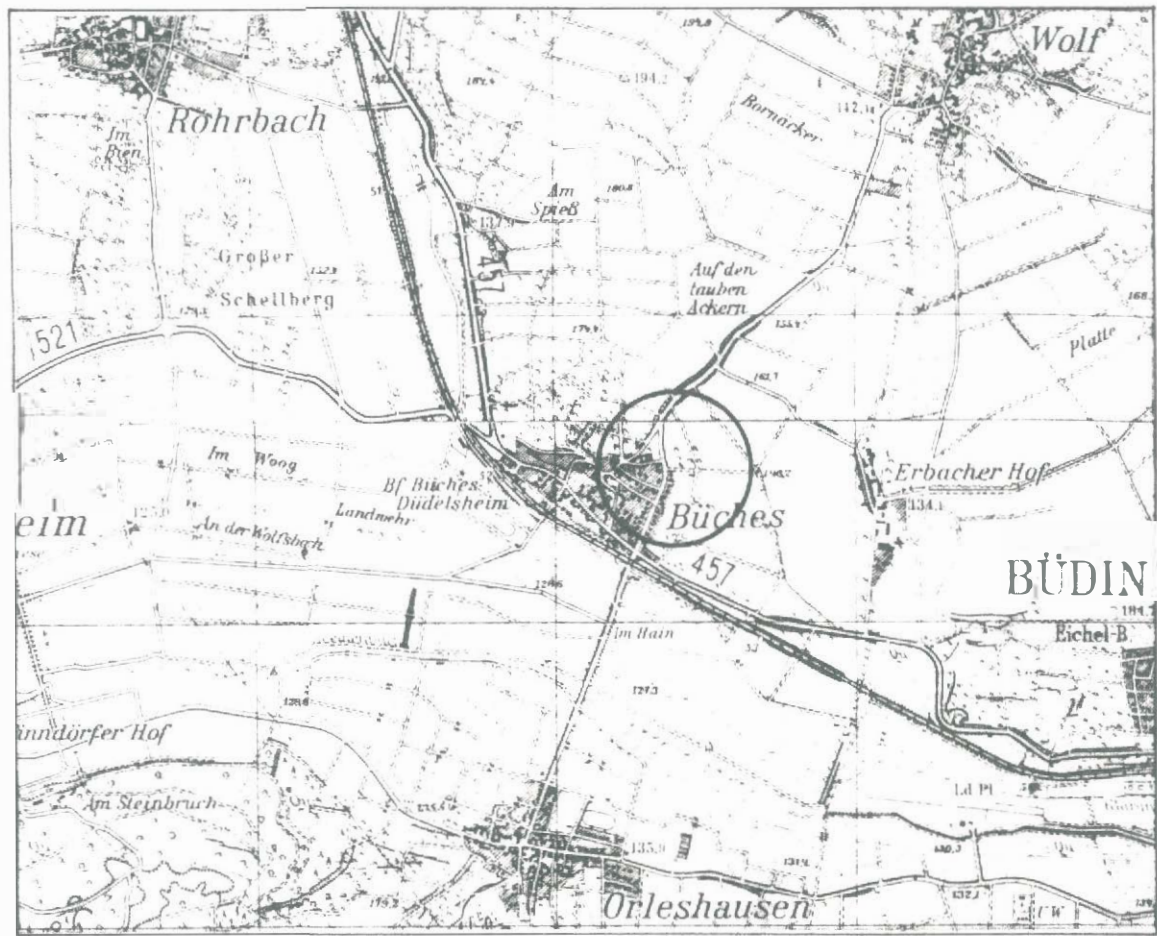
Zeichenerklärung: gem. PlanZV '90

WA	Allgemeines Wohngebiet
I	Zahl der Vollgeschosse d/s Hochsiglenze
04	Grundflächenzahl GRZ
06	Gesamtflächenzahl GFZ
0	offene Bauweise
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Verkehrsfläche - unversiegelter Weg
	Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 - BauGB
	als Grünstreifen zu gestalten nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Baugrenze
	vorn Grundstücksgrenze
	vorn Gebäude
	zu erhaltender Baumbestand
	Anpflanzung von Straßenbaum
	Sichtdreieck
	vorhandene 20 kV-Leitung
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

STADT BÜDINGEN • STADTEIL BÜCHES

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

"AN DER NUSSBEUNDE"



Dr.: Ing. Klaus THOMAS
Planer und Architekt - SRL
Gruhe Straße 6
6000 Frankfurt 1
Telefon 069 - 498 00 98 / Fax 44 01 95

Okt. '92 - März '93