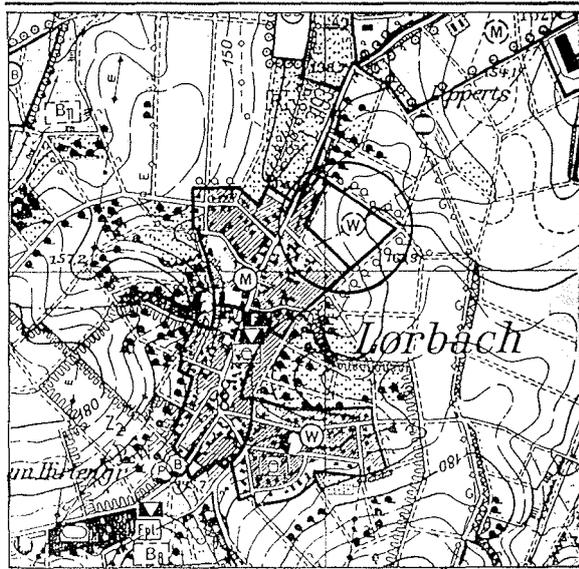


# BÜDINGEN - STADTEIL LORBACH

## BEBAUUNGSPLAN NR. 2

### "GANGERTSHOF"

mit integriertem Landschaftsplan



Übersicht M. 1/10.000

Dr. - Ing. Klaus THOMAS

Planer und Architekt - SRL

Grüne Straße 6

6000 Frankfurt 1

Telefon 069 - 498 00 08 / Fax 44 01 95

Dez. '92    Marz '93

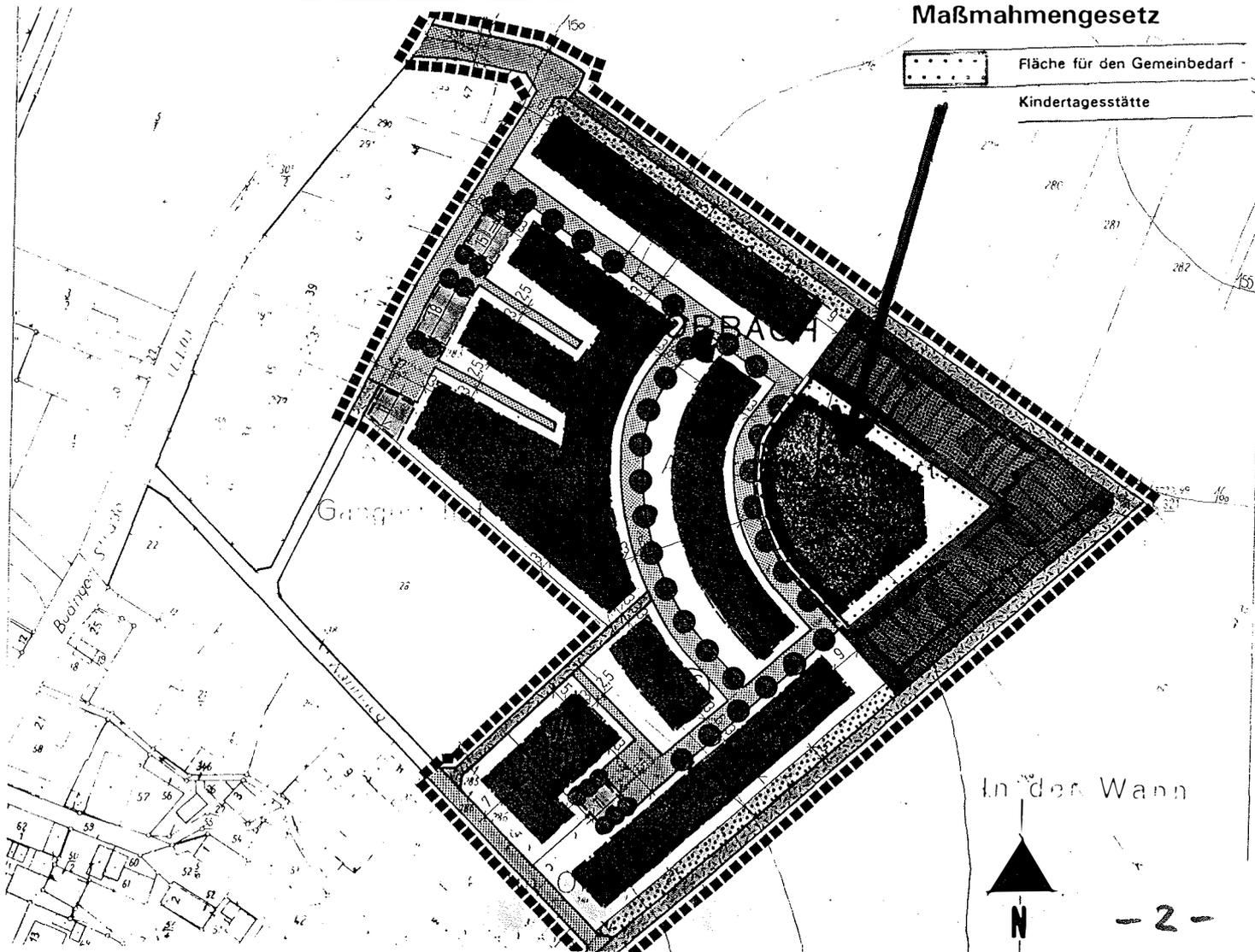
## ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV. '90

|    |  |
|----|--|
| WA | Allgemeines Wohngebiet   |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  |
| 04 | Grundflächenzahl GRZ   |
| 06 | Geschossflächenzahl GFZ  |
| 0  | offene Bauweise  |
|    | überbaubare Grundstücksfläche  |
|    | nicht überbaubare Grundstücksfläche  |
|    | öffentliche Verkehrsfläche   |
|    | öffentliche Verkehrsfläche    unbefestigte Wegfläche   |
|    | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs 1 Nr 20 BauGB öffentl Grünfläche mit integr Spielfläche als Grünfläche zu gestaltende nicht überbaubare Grundstücksfläche |
|    | Straßenbegrenzungslinie  |
|    | Baugrenze  |
|    | Grundstücksgrenze vorhanden  |
|    | Gebäude vorhanden  |
|    | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  |
|    | Fläche zum Pflanzen von Bäumen   |
|    | Fläche für Stellplätze und Garagen   |
|    | Fläche für Versorgungsanlagen    Trafostation  |

## Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB i. V. m. § 2 BauGB Maßnahmengesetz

Fläche für den Gemeinbedarf  
Kindertagesstätte



## 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 Planzeichenverordnung (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. 1, 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 Im gesamten Bereich des Bebauungsplans sind die gem. § 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 laubwerfenden 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.

Pflanzqualität, Bäume: Heister, 2 x verschult, 175 bis 200 cm Höhe oder 2 x verschult 10 bis 12 cm Stammdurchmesser.

Pflanzqualität, Sträucher: 100 - 125 cm.

Die Gehölze sollen freiwachsen und nur alle 5-10 Jahre zurückgeschnitten werden. Der landwirtschaftliche Verkehr darf durch die Pflanzmaßnahmen nicht behindert werden.

- 3.4 Die als Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als extensives Grünland mit Streuobst unter Verwendung alter lokaler Sorten (u.a. Sorbus domestica - Speierling) zu gestalten.

Eine Teilfläche von max. 200 qm ist so zu gestalten, daß sich dort Spielmöglichkeiten für Kinder ergeben (Sandkasten, einige Spielgeräte für kleine Kinder).

- 3.5 Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind entsprechend den in der Pflanzliste angegebenen Arten zu pflanzen und zu pflegen.

Die 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 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 Kleinsäufern zu gewährleisten.

Massive Pfeiler sind nur an Türen und Toren zulässig.

- 4.7 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

- 4.8 Mültonnen-Stellplätze sind zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen. Bei Anordnung an der Straße sind sie mit straßenseitigen Sichtblenden abzudecken und zu umpflanzen.

- 4.9 Hauswände ohne Fensteröffnungen und einer Mindestgröße von 20 qm sowie Garagenwände sind zu beranken.

- 4.10 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.

- 4.11 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 Wasserversicherungsverordnung" 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/II-IV einzuhalten.

Die Zufahrten sind nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 HBO entsprechend herzurichten.

- 5.4 Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.

- 5.5 Im nördlichen Randweg (Parzelle 335 ) verläuft ein 20 kV-Kabel der OVAG. Die erforderlichen Schutzabstände sind ggf. mit der OVAG abzustimmen.

- 5.6 Bei Erdarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind, entsprechend § 20 Abs. 3 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung zu melden.

- 5.7 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannt 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 des Wetteraukreises oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.

## 6. Pflanzliste

### a) BÄUME ALLGEMEIN

Ac Acer campestre (Feldahorn)

Cb Carpinus betulus (Hainbuche)

Sa Sorbus aucuparia (Eberesche)

sowie standortgerechte einheimische Obstsorten. Alternativ zu Kulturobstsorten ist Sorbus domestica (Speierling) anzupflanzen.

- b) STRASSENBÄUME
- 1 Acer campestre (Feldahorn)
  - 2 Acer platanoides "Emerald Queen" (Spitzahorn)
  - 3 Crataegus crus galli (Hahndorn)
  - 4 Corylus colurna (Baumhasel)
  - 5 Fraxinus excelsior "Diversifolia" (Esche)
  - 6 Fraxinus ornus (Blumenesche)
  - 7 Sorbus aucuparia (Eberesche)
  - 8 Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- c) STRÄUCHER
- 1 Cornus mas (Kornelkirsche)
  - 2 Cornus sanguinea (Hartriegel)
  - 3 Corylus avellana (Haselnuß)
  - 4 Ligustrum vulgare (Liguster)
  - 5 Rosa canina (Hundsrose)
  - 6 Rhamnus frangula (Faulbaum)
  - 7 Sambucus racemosa (Traubenholunder)
  - 8 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- d) 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" (Jungfernebe)
  - 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 (Geißblätter)
  - 7 Parthenocissus quinquefolia (Jungfernebe)
  - 8 Polygonum aubertii (Knöterich)
  - 9 Vitis-Arten (Weinreben)
  - 10 Wisteria sinensis (Blauregen)

## PFLANZSCHEMA PRIVATE RANDEINGRÜNUNG:

Sträucher gem. Pflanzliste

Ac · Acer campestre

Cb · Carpinus betulus

Sa · Sorbus aucuparia

