ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

		1		2	
ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLL-GESCHOSSE	WA	II	WA	II
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL	0,4	(0,8)	0,3	(0,6)
BAUWEISE	DACHFORM	o	SD	o	SD

Nutzungsschablonen

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinfomationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

1.2 In den „Allgemeinen Wohngebieten" sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nur 3 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Traufhöhe der Gebäude mit zwei Geschossen auf 6,5 m festgesetzt.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut, gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens, der Bezugspunkt mittig des jeweiligen Baufeldes für die jeweiligen Gebäude wird gemittelt.

3. STELLPLÄTZE

Stellplätze werden in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - sowohl zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze als auch zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze – zugelassen. Die Breite von Stellplätzen bzw. Zufahrten außerhalb der überbaubaren Flächen darf max. 50 % der Straßenfrontlänge der Grundstücke betragen. Hauszugänge bleiben unberücksichtigt. Im Bereich zwischen hinterer Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind Stellplätze nicht zulässig.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

BÄUME:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Erle	Alnus glutinosa
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
hochstämmige Obstbäume	

Je 20 lfdm Pflanzstreifen soll mindestens 1 autochthoner Laubbaum gepflanzt werden.

STRÄUCHER:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus laevigata

Je 20 lfdm. Pflanzstreifen sollen mindestens 20 Sträucher gepflanzt werden. Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden. Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude – Wände ohne Türen und Fenster - sind mit Rank- oder Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, etc.) zu begrünen.

KLETTERGEHÖLZE:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Clematis	Clematis vitalba

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

5.1 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterrasen).

5.2 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste).

5.3 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird gem. § 9 (1) Pkt. 20 BauGB folgendes festgesetzt:

- Pflege der Extensivwiesen:
  - Mahd zu 50 % Anfang Juni, zu 50 % Anfang Juli;
  - Abfuhr des Mähgutes;
  - Verbot von Dünger- und Biozideinsatz.

- Pflege von Streuobstwiesen
  Zusätzlich zu den für Extensivwiesen gebrachten Festsetzungen:
  .. Verbot von Obstbaumspritzung
  .. Regelmäßiger Lichtungsschnitt der Obstbäume alle 5 - 8 Jahre
  .. Abfuhr des Astschnittgutes
  .. Aufhängen von 1 Nistkasten an jedem 2. Obstbaum

5.4 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Kompensationsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen sind gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB dem Eingriff zugeordnet, der sich aus den Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs ergibt (Baugebiete, Verkehrsflächen), und zwar

- für den Eingriff der öffentlichen Hand: 32 % der Kompensationsfläche,
- für die privaten Eingriffe: 67 % der Kompensationsfläche.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Räume, die zum Schlafen von Menschen dienen, sind auf der von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite einzurichten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

7. DACHGESTALTUNG

Für alle Gebäude sind Satteldächer oder ähnliche Dachformen (z.B. Walmdächer oder Krüppelwalmdächer) zugelassen. Die Dachneigung beträgt 30 - 45°.

Ein Dachausbau (Drempel max. 0,80 m) ist grundsätzlich zulässig. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 2/3 der Dachtraufe beträgt.

Die jeweiligen Haushälften eines Doppelhauses und der Reihenhäuser sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Farbigkeit auszugestalten.

Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

8. BAUGESTALTUNG

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in natürlichen Materialfarbtönen zu erfolgen.

9. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (ein Baum entspricht 50 m²; 1 Strauch 5 m²).

10. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Sockel in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu begrünen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

11. 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

12. BODENFUNDE

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, dem Magistrat der Stadt Büdingen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

13. BRAUCHWASSER

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 30 l/m² überdachte Grundfläche betragen. Das Hess. Wassergesetz ist zu beachten (§ 51 Abs. 3 und § 55 Abs. 3 Nr. 3 HWG).

Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt.

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

14. ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen Altlasten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdnung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Staatl. Umweltamt Frankfurt/M. als technische Fachbehörde, der Magistrat der Stadt Büdingen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Wetteraukreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Südlich gelegen in der Nähe (aber außerhalb) des Geltungsbereiches (Thiergartenstraße 100) liegt eine bereits erkundete Altablagerung vor.

15. BERGBAU

Der Geltungsbereich wird von einem erloschenen Bergwerksfeld überdeckt. Bei der Bautätigkeit ist auf Spuren des alten Bergbaus zu achten.

16. STANDORTÜBUNGSPLATZ

Im Osten des Geltungsbereiches liegt der Standortübungsplatz „Thiergarten". Ansprüche gegenüber den Streitkräften wegen Lärmbelästigungen oder sonstigen Belästigungen sind ausgeschlossen.

17. DEUTSCHE BAHN

1. Das Bebauungsgebiet liegt in der Nähe von bestehenden planfestgestellten Bahnanlagen und ist entsprechend lärmvorbelastet. Diese Anlagen dürfen nicht betreten werden . Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes und dem Erlaß des Hessischen Ministers des Inneren vom 25.06.1973 sind die Kommunen bei der Ausweisung von Baugebieten in der Nähe von Eisenbahnen selbst zu Immissionsschutzmaßnahmen verpflichtet.

   Ausgehend davon, darf die DB nicht für evtl. Immissionsschutzmaßnahmen sowie für Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterungen herangezogen werden. Spätere Ersatzansprüche können deshalb von der DB nicht getragen werden.

2. Bei der Bepflanzung entlang der Bahnlinie sind solche Gehölze zu wählen, die entsprechend ihrer maximalen Wuchshöhe im Falle des Umstürzens weder Leitungen treffen noch in das freizuhaltende Lichtraumprofil der Gleise ragen können. Als Bezugslinie gelten die Hinterkanten der Maste.

18. HEILQUELLENSCHUTZGEBIETE

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone II der noch rechtskräftigen Heilquellenschutzbezirks-Verordnung in der Bodeneingriffe von mehr als 20 m genehmigungspflichtig sind.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO) --

jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Änderungsbereiche

① Erweiterung der Baugrenze

② Umwandlung von Grünfliche / Gärten in allgemeines Wohngebiet (WA) Nutzungsschablone 1

③ Erweiterung der Baugrenze

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt gültigen Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), in der zuletzt gültigen Fassung.
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.
6. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 in der zuletzt gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
   Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat am 11.11.2021 / 20.05.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „1. Änderung Am Viadukt" im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.
   Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.08.2023.
2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)
   Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 18.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
   Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.08.2023 bis einschließlich 29.09.2023
   Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 23.08.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 29.09.2023 aufgefordert worden.
3. SATZUNGSBESCHLUSS
   Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat am 13.12.2023 den Bebauungsplan Nr. 34 „1. Änderung Am Viadukt" in der Fassung vom 05.10.2023 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
   Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat am 13.12.2023 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplans Nr. 34 „1. Änderung Am Viadukt" in der Fassung vom 05.10.2023 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
4. AUSFERTIGUNGSVERMERK
   Die durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen in ihrer Sitzung am 13.12.2023 beschlossene Satzung des Bebauungsplans Nr. 34 „1. Änderung Am Viadukt" in der Fassung vom 05.10.2023, wurde durch den Bürgermeister am 18.12.2023 handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

STADT BÜDINGEN

Büdingen, den 18.12.2023 (Benjamin Harris) Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am 12.01.2024 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

STADT BÜDINGEN

Büdingen, den 17.01.2024 (Benjamin Harris) Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Büdingen durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.

KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS 12401 Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen Landschaftsarchitekt + Stadtplaner, freischaffend

Langenselbold, den 05.10.2023 Thomas Egel

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. (0,8) Geschoßflächenzahl
z.B. 0,4 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
SD Sattel- und Walmdach
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- befahrbarer Wohnweg
- Fußweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

Fläche für Versorgungsanlagen : Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

private Grünfläche
S Schutzpflanzung
Gärten

WASSERFLÄCHE

wasserführender Graben

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
Naturwiese (extensive Nutzung)
Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Erhaltung von Einzelbäumen
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

11,0 Maßangabe in Meter
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Mehrausfertigung - Stad

Stadt Büdingen

Bebauungsplan Nr. 34

"2. Änderung Am Viadukt"

(im Verfahren gemäß § 13a BauGB)

THOMASEGEL Planungsgruppe
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung
Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langenselbold
Tel.: 0 61 84 / 93 43 77
Fax: 0 61 84 / 93 43 78
Mobil: 0 172 / 67 55 802
planungsgruppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand		
22046 - 00	Satzung	Entwickelt	Egel
		Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	05.10.2023

Übersichtskarte