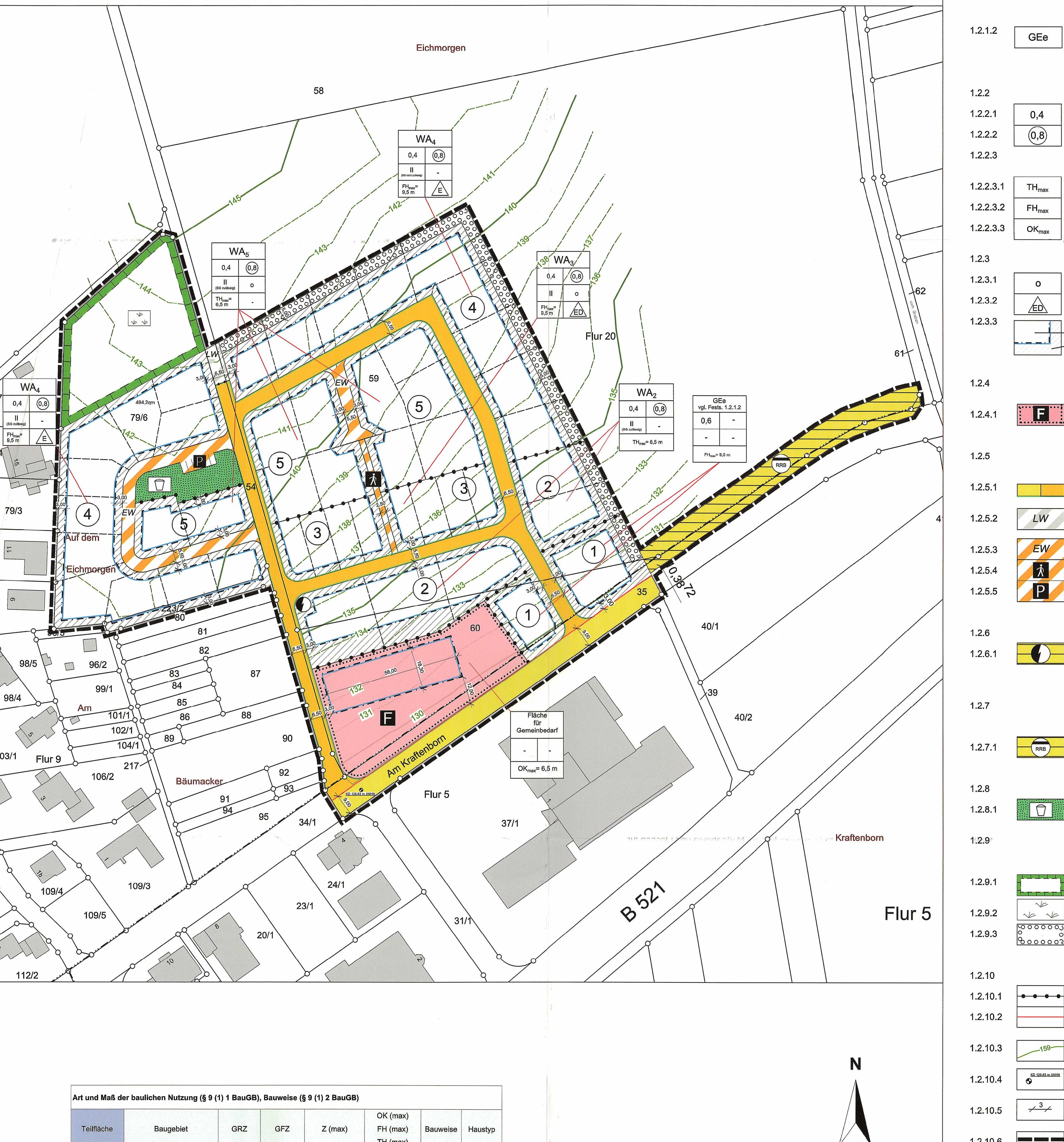


Stadt Büdingen, Stt. Düdelsheim

Bebauungsplan Nr. 20

"Eichmorgen"



Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB), Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)						
Teilfläche	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z (max)	OK (max)	Bauweise
1	vgl. Fests. 1.2.1.2	0,6	-	-	OK (max) = 9,5 m	
2	WA	0,4	0,8	II	TH (max) = 6,5 m	
3	WA	0,4	0,8	II	FH (max) = 9,5 m	
4	WA	0,4	0,8	II	FH (max) = 9,5 m	
5	WA	0,4	0,8	II	TH (max) = 6,5 m	
6	Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr				OK (max)= 6,5 m	

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung
SG= Staffelgeschoss

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Bauordnung (HBO), Gebäudeenergiegesetz (GEG), sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO - Geräuschkontingentierung nach DIN 45691. Für die festgesetzte GE (Textliche 1) gilt:
Zulässig sind nur Vorhaben und Betriebe, die die nachstehend angeführten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 h) noch nachts (22.00 bis 6.00 h) überschreiten:
tags: $L_{\text{A}} \geq 57 \text{ dB/m}^2$ / nachts $L_{\text{A}} \geq 42 \text{ dB/m}^2$

2.2 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 (1) BauNVO:
Bei Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohnungen und Reihenhäusern darf die zulässige Grundflächenzahl Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

2.3 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) 4 und § 18 BauNVO:

2.3.1 Als oberer Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung der überbaubaren Fläche und der entsprechende Oberkante baulicher Anlagen ist die Oberkante des Daches bzw. der obere Attika-Abschluss. Die maximale Trauhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Flachdächern dem obersten Attika-Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss.
Ausgenommen hiervon sind untergeordnete technische und sonstige Aufbauten (z.B. Kamine, Abflutanlagen, Antennen, Solaranlagen).

2.3.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung gilt:
Oberkante der das jeweilige Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Festgröße), gemessen senkrecht in der Mitte des jeweiligen Straßenzugewandten Gebäudes. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die tiefer liegende Erschließungsstraße als Bemessungsgrundlage.

Grundsätzlich gilt:
Aufbauten und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürliche Geländeoberfläche so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Festsetzung 3.3 bezüglich der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern ist zu beachten.

2.4 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) u. § 14 BauNVO:
In den Teilbereichen Nr. 4 und Nr. 5 sind Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Regenwasserzisternen, die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser.

2.5 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 4 BauGB):
Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dient der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräume sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

2.6 Gem. § 9 (1) 2 BauGB:
Mit Ausnahme des Teilbereiches Nr. 2 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern je Haushalt max. 2 Wohnungen) zulässig.

2.7 Gem. § 9 (1) 20 BauGB:
2.7.1 PKW-Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und funktionsbedingte Nebenflächen sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen.
2.7.2 Wasserdrücke oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folie, Kunstrasen, Vlies) sind zur Flurflächengestaltung unzulässig. Zudem gilt Festsetzung 3.5.

2.7.3 Für die Pflanzmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß der Artenliste im Umweltbericht zu verwenden.

2.7.4 Lichtenissystem:
Es sind ausschließlich streulichtvermeidend Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. warmweiße LED-Lampen in geschlossenen Konstruktionen) mit einer Leistung von mindestens 1000 lm/W zu verwenden.
Zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.
Unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse darf eine Lichtwirkung nur auf die zu belaufende Fläche erfolgen. Die Lichtemission nach oben.
Aufwendungen für die Beleuchtung von Baulichkeiten (z.B. auch durch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) auf ansonsten potentielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhederfülliger Lebewesen sind grundsätzlich zu vermeiden; dies gilt auch in Bezug auf die Straße „Am Kräfenborn“ und die B521.

2.7.5 Zusammenhängende Grasflächen bei Gebäuden von mehr als 10 m² sind so zu gestalten, dass Vogelschäden vermieden werden.

2.7.6 Entwicklungsmassnahmen - Extensivwiese (Fist. 79/6 Nordteil):
Die Ackerfläche ist nach der Ernte im Spätsommer pflichtig und nachfolgend mit Egge etc. das Saatbett für die Extensivwiese vorzubereiten; Ansatz in Herbst. Das Saatgut muss aus Hess. Herkunft möglichst den Naturraum D33 „Ostwestfälisches Tiefland und Rhen-Main-Tiefland“ entspringen. Ab dem Folgejahr jährlich Mai und im September mit Abräumung des Mähguts nach mindestens 3-tägiger Trocknung.

2.8 Hinweis zum Ausgleich der Eingriffswirkungen auf stadtgeologische Grundstücke (§ 1a (3) S. 1 BauGB):
Die geologischen Auswirkungen werden unter Berücksichtigung der vorhanden, unter 2.6 festgesetzten Entwicklungsmassnahmen, ergänzend durch extreme Kompressions- bzw. Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Okontoführung der Stadt Büdingen ausgeglichen.
Dazu wird dem Eingriff in Höhe von 245.800 Biotoppunktwerten (BWP) der Ausgleich aus der vollen Entwicklungsmasse („Okontoto“) der Stadt Büdingen lt.d.Nr. 11 „Umwandlung der ehemaligen Flurbereiche im Bereich der ehemaligen militärischen Waldland- und natürlicher gewässerbegleitender Vegetation im Bereich des Wolfshofs“ auf dem Flurstück 67/5 Flur 1 Gemarkung Duderod mit einem entsprechenden Umfang am BWP bzw. einem äquivalenten Flächenanteil zugeordnet.

2.9 Gem. § 9 (1) 25 BauGB:

2.9.1 Im Bereich der umgrenzten von Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist pro laufenden Meter mindestens 1 heimischer Strauch und darüber hinaus pro 10 m mindestens 1 heimischer, kleinkröniger Laubbaum aus der Pflanzenliste im Anhang des Umweltberichtes zu pflanzen. Wegen Schädlingsdruck auf den angrenzenden Acker sind hier Pflechtenarten (Euonymus europaea), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) und Wildrosenarten (Rosa canina) zu bevorzugen.
Die Pflanzmaßnahmen sind nachzuwachen. Im Pflanzstellen sind keine baulichen Nebenanlagen und Bodenbefestigungen zulässig.
Anpflanzung ist grundstücksbezogen in einem Freiflächenplan darzulegen. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgegesetzes (§§ 38 - 49) sind zu beachten; mittel- und großkrönige Laubbäume (gemäß der Artenliste im Umweltbericht) sind wegen der angrenzenden Ackernutzung nicht zulässig.

2.9.2 Fensterlose Außenwandflächen > 20 m² sind durch standortgerechte Gehölze einzugrünern oder mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

2.10 Gem. § 9 (1) 26 BauGB:
Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden, sofern und soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

2.11 Bodenkundliche Baubegleitung

Aufgrund der Schutzwürdigkeit der hochwertigen Böden wird auf das Erfordernis einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) im Zuge der Erschließungs- und Baubefähigung rechtlichlich hingewiesen. Dies insbesondere im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Wiederherstellung des Oberbodens.
Die diesbezüglich einschlägigen Bestimmungen sind zu beachten.

2.12 Zuführung von Niederschlagswasser zur Rückhalte- und Abflussmulde bzw. einem überirdischen Gewässer (Arbeitsblatt „Rückhalte- und Abflussmulde“)

Für die Einkettung von Niederschlagswasser aus einem oberirdischen Gewässer ist emissionsbezogen das Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 2 bezogen auf Trennsysteme als allgemein anerkannte Regel der Technik im Sinne des § 60 Abs. 1 WHG anzusehen und insbesondere bei Neubaugebieten (Lentwasserungstechnische Neuverschließung von Überflächen) ist bei der Bestimmung des Gewässers ist dem Belebungsvermögen zu überprüfen, welches der Bestimmungsfaktor bestimmt, kann es hierbei der Altwasser zu überlassen und ist dieses vorher behandelt werden muss (§ 43 Abs. 3 WHG). Auf die eventuell notwendige Behandlung/ Reinigung von Niederschlags- und Oberflächenwässern aus den Gewerbebegebietsflächen (Teilläufen Ifd. Nr. 1) wird hingewiesen.

3 Bauburdensrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 (1) Nr. 1 HBO):
Staffelgeschosse sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf mindestens drei Geschosse um 1,5 m zurück zu setzen; eine zurückgesetzte Staffelgeschosse ist straßenmäßig anzuordnen.
Staffelgeschosse sind im Bereich der Teilbereiche Ifd. Nr. 4 unzulässig.

3.2 Doppelhäuser und Reihenhäuser sind mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

3.3 Für Hauptgebäude sind Sattel-, Walmd- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Zudem sind Flachdächer nur zulässig, sofern diese dauerhaft extensiv begrünbar werden. Flachdächer von Garagen und Carports bis zu 6° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Nebengebäude wie z.B. Gartenhäuser sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.4 Zur Eindeichung von geneigten Dächen bzw. der Dachhaut des verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Flachdächern dem obersten Attika-Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss.
Neugebäude wie z.B. Gartenhäuser sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.5 Werbeanlagen (§ 91 (1) Nr. 2 HBO):
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig (keine Fremdwerbung). Werbeanlagen im Gebäude dürfen die jeweilige Trauhöhe nicht überragen; Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

3.6 Außenanlagen, Einfridungen (§ 91 (1) Nr. 3 HBO):
Wertstoff- und Restmüllbehälter im Hofsystem sind mit einem festen Sichtschutz aus Holz zu umgeben und/oder mit Laubgehölzen zu umpfletern.

3.7 An allen Grundstücksecken sind ausschließlich offene Einfridungen (z.B. Drahtgeflecht, Holzzäune, Laubstrachhecken) bis zu max. 1,5 m über der Geländeoberfläche zulässig.
Sofern bei Umgestaltung der nachfolgenden Festsetzung 3.3 eine Stützmauer erforderlich ist, muss die Gesamthöhe von Stützmauer und Einfridung maximal 2,0 m über dem Straßeniveau sein.
Die Verwendung von Kunststoffstreifen- und -bahnen oder sonstige Kunststoffelementen innerhalb von Zäunen ist unzulässig.

3.8 Auflösungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürliche Geländeoberfläche so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Festsetzung 3.3 bezüglich der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern ist zu beachten.

3.9 Auflösungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürliche Geländeoberfläche so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Festsetzung 3.3 bezüglich der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern ist zu beachten.

3.10 Auflösungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürliche Geländeoberfläche so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Festsetzung 3.3 bezüglich der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern ist zu beachten.

3.11 Auflösungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürliche Geländeoberfläche so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Festsetzung 3.3 bezüglich der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern ist zu beachten.

3.12 Auflösungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürliche Geländeoberfläche so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Festsetzung 3.3 bezüglich der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern ist zu beachten.

3.13 Auflösungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürliche Geländeoberfläche so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Festsetzung 3.3 bezüglich der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern ist zu beachten.

3.14 Auflösungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürliche Geländeoberfläche so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Festsetzung 3.3 bezüglich der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern ist zu beachten.

3.15 Auflösungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürliche Geländeoberfläche so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Festsetzung 3.3 bezüglich der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern ist zu beachten.

3.16 Auflösungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürliche Geländeoberfläche so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Festsetzung 3.3 bezüglich der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern ist zu beachten.

3.17 Auflösungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürliche Geländeoberfläche so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Festsetzung 3.3 bezüglich der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern ist zu beachten.

3.18 Auflösungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürliche Geländeoberfläche so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Festsetzung 3.3 bezüglich der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern ist zu beachten.

3.19 Auflösungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürliche Geländeoberfläche so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Festsetzung 3.3 bezüglich der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern ist zu beachten.

3.20 Auflösungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürliche Geländeoberfläche so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Festsetzung 3.3 bezüglich der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern ist zu beachten.

3.21 Auflösungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürliche Geländeoberfläche so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Festsetzung 3.3 bezüglich der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern ist zu beachten.

3.22 Auflösungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürliche Geländeoberfläche so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Festsetzung 3.3 bezüglich der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern ist zu beachten.

3.23 Auflösungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürliche Geländeoberfläche so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Festsetzung 3.3 bezüglich der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern ist zu beachten.

3.24 Auflösungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürliche Geländeoberfläche so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Festsetzung 3.3 bezüglich der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern ist zu beachten.

3.25 Auflösungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürliche Geländeoberfläche so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
Die Geländeoberflächen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufein