



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR
ABRUNDUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 BAUGB
„BÜDINGEN – IN DER KÄLBERBACH“**

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 §§ 1a bis 4, 8 bis 11, 13, 34 und 36 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dez. 2006 (BGBl. I, S. 3316).
- 1.2 §§ 1, 4, 12 bis 20, 22 und 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I, S. 133) zuletzt geändert 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58).
- 1.4 § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Sept. 2007 (GVBl. I, S. 548).
- 1.5 §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25. Feb. 1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 1. April 2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2007 (GVBl. 2007, S. 757).

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragungen im Plan festgesetzt und für die Ausführung verbindlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1; 2; 4, und 6 BauGB).

**3.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND DER
LANDSCHAFTSPLANUNG**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

- 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Bäumen zu bepflanzen sind, sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, unter Berücksichtigung der Pflanzliste anzupflanzen. Die Bepflanzung am Kälberbach soll mit standortgerechten Ufergehölzen, wie Erlen oder Eschen, erfolgen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind nicht eingemessen. Die Pflanzung gleicher Qualität ist an alternativen Standorten zulässig.
- 3.2 Gebäudeteile mit mehr als 20 m² Außenwandfläche ohne Fensteröffnungen sind zu bepflanzen (Fassadenbegrünung).
- 3.3 Zufahrten und Stellplätze, Wege und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. als wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine oder Fugenpflaster mit Abstandhalter.

4.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
gem. § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- 4.1 Als Dachform sind Sattel-, Mansard- oder Walmdächer vorgeschrieben.
- 4.2 Die Dachneigung der Hauptgebäude wird mit 38° - 45° festgesetzt.
- 4.3 Die Dacheindeckung geneigter Dächer hat mit ortsüblichen Materialien - Ziegel oder Betondachstein in ziegelrot oder rotbraun oder in Schiefer - zu erfolgen.
- 4.4 Dachgauben dürfen auf jeder Gebäudeseite maximal 2/3 der Gebäudelänge einnehmen.
- 4.5 Die Traufhöhe (oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut, unterer Bezugspunkt: vorgelagerte Verkehrsfläche) darf maximal 6,00m betragen.

Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB)

- 0,5 Geschossflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- 2 Wo Zahl der Wohnungen pro Gebäude als Höchstmaß

Baugrenze, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- /// überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzen von Laubbäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Erhaltung von Laubbäumen
- Erhaltung von Baumhecken

Sonstige Planzeichen

- Grundstücksgrenze Bestand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Überschwemmungsbereich

- 4.6 Einfriedungen sind entlang der Straße bis zu einer Höhe von 1,20 m - bezogen auf die vorgelagerte Fläche - zulässig. Sie sind als Laubgehölzhecken, Holzlattenzäune, transparente Metallzäune oder begrünte Maschendrahtzäune auszubilden. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 0,15 m zu errichten, um den Durchschlupf für Kleinsäuger zu ermöglichen.

5.0 ALLGEMEINE HINWEISE

- 5.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt Büdingen vom 24.06.1994 maßgebend.
 - 5.1.1 Gemäß § 42 Abs. 3 HWG soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von der Person verwertet werden, bei der es anfällt. Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 5.2 Der Verwendung von Solaranlagen stehen keine Bedenken entgegen.
- 5.3 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannt Altablagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.
- 5.4 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Biebrich / Ostflügel, Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.
- 5.5 Sollte während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.
- 5.6 Die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

6.0 PFLANZLISTE

Die nachfolgende Pflanzliste dient als Orientierungshilfe für die Auswahl von anzupflanzenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen:

Große Laubbäume:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Juglans regia (Walnuss)
- Populus tremula (Zitterpappel)
- Salix alba (Silberweide)
- Salix fragilis (Bruchweide)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Kleine Laubbäume:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzlerle)
- Crataegus laevigata (Rotdorn)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus mahaleb (Weichselkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus domestica (Speierling)
- Hochstamm-Obstbäume

Sträucher und Hecken:

- Amelanchier (Felsenbirne)
- Buddleia alternifolia (Schmetterlingsstrauch)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Chaenomeles (Zierquitten)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa arvensis (Feldrose)
- Rosa spec. (Wildrosen)
- Salix aurita (Ohrweide)
- Salix caprea (Salweide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Obstgehölze

Ranker für Fassaden, Garagen und Pergolen

- A. **Selbstklimmer:**
 - Campsis radicans (Trompetenblume)
 - Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 - Jasminum nudiflorum (Winterjasmin)
 - Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" (Jungferrebe)
 - Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)
- B. **Pflanzen, die Kletterhilfen brauchen:**
 - Actinidia arguta (Strahlengriffel)
 - Akebia quinata (Akebie)
 - Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
 - Clematis-Arten
 - Humulus lupulus (Hopfen)
 - Lonicera-Arten (Geißblätter)
 - Parthenocissus quinquefolia (Jungferrebe)
 - Polygonum aubertii (Knöterich)
 - Vitis-Arten (Weinreben)
 - Wisteria sinensis (Blauregen)

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung der Abrundungssatzung am 08.08.2008 beschlossen.
Büdingen, den 10. SEP. 2010
Der Magistrat der Stadt Büdingen
Erich Spamer
Bürgermeister
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.01.09 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Büdingen, den 10. SEP. 2010
Der Magistrat der Stadt Büdingen
Erich Spamer
Bürgermeister
3. Der Planentwurf mit Begründung wurde in der Zeit vom 04.03.2009 bis 06.04.2009 öffentlich ausgelegt.
Büdingen, den 10. SEP. 2010
Der Magistrat der Stadt Büdingen
Erich Spamer
Bürgermeister
4. Die Abrundungssatzung wurde am 21.05.2010 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Abrundungssatzung wurde gebilligt.
Büdingen, den 10. SEP. 2010
Der Magistrat der Stadt Büdingen
Erich Spamer
Bürgermeister
5. Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums
6. Die dem Regierungspräsidium Darmstadt gem. § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegte Abrundungssatzung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 3 HGO in Verbindung mit § 6 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Büdingen vom 23.11.1984 am 11.2.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Satzung ist somit am 13. FEB. 2011 in Kraft getreten.
Büdingen, den 01. FEB. 2011
Der Magistrat der Stadt Büdingen
Erich Spamer
Bürgermeister

Stadt Büdingen Stadtteil Büdingen
Ab rundungssatzung (§34 BauGB)
„In der Kälberbach“

M.: 1:500
Stand: August 2010

Architekturbüro Möser **GbR**
Am Eckelgarten 5 63654 Büdingen - Rinderbügen
Tel. 06049/530 Fax 06049/1717