Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) m.W.v. 20.09.2013, der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180).

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten" sind nur Gartenlauben zulässig, die der Aufbewahrung von Gartengeräteschaften und Gartenbearbeitungshilfsmitteln sowie dem kurzfristigen Aufenthalt dienen. Dauerhaftes Wohnen ist nicht zulässig.

1.2 Der umbaute Raum der Gartenlauben auf dem Freizeitgartengrundstück, einschließlich überdachtem Freisitz, darf max. 45 cbm betragen. Die zulässige Grundfläche für Gartenlauben in den Freizeitgärten beträgt 25 qm. – s. 4.1 Allgemeine Hinweise.

1.3 Pro Freizeitgarten bzw. Gartennutzer ist nur eine Gartenlaube oder Gerätehütte sowie 1 Kfz-Stellplatz zulässig. Es sind nur Einzellauben zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

1.4 Gewächshäuser sind zulässig, werden aber auf den max. umbaubaren Raum der Gartenlauben angerechnet. Ausnahmsweise können Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO zugelassen werden, wobei auch diese auf den max. umbaubaren Raum der Gartenlauben angerechnet werden. Sonstige bauliche Anlagen sind unzulässig.

1.5 Die Mindestgröße je Nutzungseinheit wird mit 600 qm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Eine Nutzungseinheit ist eine Fläche mit einer eindeutigen Zuordnung in ein Eigentums- oder Pachtverhältnis. Aneinandergrenzende Flächen gleicher oder unterschiedlicher Nutzung, die einem Pachtverhältnis zugeordnet sind, gelten als eine Nutzungseinheit. Es sind nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten je Flurstück zulässig.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

2.1 Alle vorhandenen Laub- und Obstbäume in den Freizeitgärten sind zu erhalten bzw. bei Abgang durch standortgerechte Arten zu ersetzen. Erforderliche Fällungen von Bäumen sind in der Zeit vom 1. März bis 30. September auch im Innenbereich nur mit einer artenschutzrechtlichen Genehmigung der UNB zulässig.

2.2 Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen der Freizeitgärten sind zu begrünen und, unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze, zu einem Drittel mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen bzw. zu pflegen. Ein Baum entspricht dabei 15 - 20 qm, ein Strauch 1,5 - 2 qm. Auf den restlichen Flächen ist eine gärtnerische Nutzung zulässig.

In diesen Flächen sind die zur Erschließung der Grundstücke erforderlichen Anlagen zulässig.

2.3 Wasserundurchlässige Befestigungen von öffentlichen und privaten Freiflächen und Wegen sind nicht zulässig. Die Zuwegungen zu den Gartengrundstücken sollen als bewachsene Feldwege erhalten bzw. gestaltet werden.

2.4 In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Gehölzfläche" festgesetzten Flächen ist der Gehölzbestand zu erhalten und zu pflegen.

2.5 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzbestand mit Wegen, ist der Gehölzbestand zu erhalten und zu pflegen. In den Flächen sind die erforderlichen Wegebeziehungen zulässig.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Die Anordnung der mit der Nutzung unmittelbar zusammenhängenden Gerätehütten / Gartenlauben auf den Privatgartengrundstücken ist wie folgt zulässig:

- zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.
- zu Nachbargrundstücken ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

3.2 Unter den Gerätehütten und Gartenlauben ist eine Unterkellerung nicht zulässig. In der Gartenlaube ist nur ein Trockenabort zugelassen.

3.3 Gartenlauben und Gerätehütten sind auf mindestens einer Seite mit Gehölzen oder mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen. Vorhandene Gartenlauben und Gerätehütten, die aus nicht landschaftsgerechten Materialien bestehen, sind bis zu ihrer Erneuerung einzugrünen.

3.4 Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15° und 35° auszuführen.

3.5 Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig.

3.6 Das Regenwasser von den Dachflächen ist in Behältern aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden bzw. zu versickern.

3.7 Die Errichtung von Garagen oder Carports ist unzulässig. Das Abstellen von Wohnwagen, Booten und Anhängern sowie das Lagern von Baumaterial ist nicht zulässig.

3.8 Als Dacheindeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln in gedeckten roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig.

3.9 Die Errichtung einer kamingebundenen Feuerstelle ist nicht zulässig.

3.10 Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut nach HBO) der Gartenlaube darf 2,1 m nicht überschreiten (gemessen ab GOF in der Mitte des Gebäudes).

3.11 Die äußeren Wände neuer Lauben sind nur in Holzbauweise (z.B. Bretterschalung) auszuführen. Massive Bauweisen sind nur für Fundamente oder Gebäudesockel zulässig.

3.12 Als Einfriedungen sind im Bereich der Freizeitgärten bis zu 2,0 m hohe Hecken oder offene Zäune ohne Sockel zulässig. Die Zäune sind in Pflanzungen zu integrieren. Der Gehölzanteil von neu angepflanzten Nadelgehölzen darf 10 % des Gehölzanteils nicht überschreiten.

3.13 Stützmauern sind bei Neubau und Ersatz als Trockenmauern aus Natursteinen herzustellen. Die Höhe ergibt sich aus den topografischen Gegebenheiten. Betonwände, Betonfertigteile, Palisaden (Holz oder Beton) sind nicht zulässig.

4. Allgemeine Hinweise

4.1 **Bestandsschutz:** Für genehmigte bauliche Anlagen, die den Höchstwert von 45 cbm gem. Festsetzung 1.2 überschreiten, besteht Bestandsschutz. Für nicht genehmigte bauliche Anlagen, welche den Höchstwert von 45 cbm gem. Festsetzung 1.2 überschreiten, ist ein Baugenehmigungsverfahren incl. eines Befreiungsantrages durchzuführen. Für Anlagen bis zu einer Maximalkubatur von 90 cbm wird zum Stichtag Satzungsbeschluss ein auf 20 Jahre befristetes Einvernehmen der Stadt in Aussicht gestellt.

4.2 **Bodendenkmäler / Denkmäler:** Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.

4.3 **Altlasten:** Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u.U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich das Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt Dezernat 41.5 Bodenschutz West), die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Büdingen oder die zuständige Stelle des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.4 **Waldabstand:** Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Norden an Wald grenzt, wo lt. Hessen Forst direkt im Waldrand 14 Habitatbäume ausgewiesen sind. Ob die Bäume eine Gefährdung der vorhandenen Gartenhütten darstellen, ist im Einzelfall zu prüfen und mit Hessen Forst, in diesem Fall der Revierförsterei Büdingen abzustimmen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass für Schäden an Gebäuden, die durch Baumschlag entstehen könnten, allein die Eigentümer der Gartengrundstücke das Risiko tragen, sofern kein schuldhaftes Handeln der Waldeigentümer (Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht) vorliegt. Maßnahmen, die über die gesetzliche Verkehrssicherung hinausgehen, insbesondere das Zurücknehmen des Waldrandes, können vom Waldbesitzer nicht verlangt werden.

4.5 Das Plangebiet liegt in dem qualitativen Heilquellenschutzgebiet Zone II.

Zeichenerklärung

- Bindungen für Bepflanzungen + für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern + sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB - Gehölzfläche
- private Grünfläche - Freizeitgärten s. textliche Festsetzung
- öffentliche Grünfläche - Gehölzbestand mit Wegen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans

Katastervermerk

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Büdingen verwendet. Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 28.11.2013.

Siegel — Büdingen den 05. NOV. 2015

Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 1 BauGB im September / Oktober 2014. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung in der Stadtverwaltung vom 08.09.2014 bis 23.09.2014.

Siegel — Büdingen den 05. NOV. 2015

Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 06.01.2015 bis einschließlich 09.02.2015.

Siegel — Büdingen den 05. NOV. 2015

Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs.1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 29.05.2015.

Siegel — Büdingen den 05. NOV. 2015

Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

31. OKT. 2015

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde am .....2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

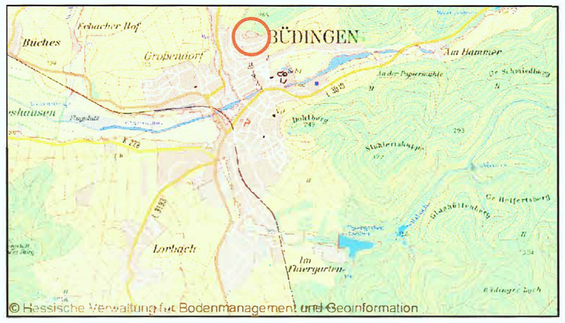
Siegel — Büdingen den 05. NOV. 2015

Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Stadt Büdingen

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 1

"Am Pfaffenwald"



Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AKH
Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/582106
FAX: 06101/582108
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com

Stand: Februar / Juni 2015