

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitanlagen" sind nur Gartenlauben zulässig, die der Aufbewahrung von Gartengerätschaften und Gartenbearbeitungshilfsmitteln sowie dem kurzfristigen Aufenthalt dienen. Dauerhaftes Wohnen ist nicht zulässig.
- 1.2 Der umbaute Raum Gartenlauben auf dem Freizeitgrüngrundstück, einschließlich des Freisitz, darf max. 20 m² betragen. Zulässige Grundfläche für Gartenlauben in den Freizeitanlagen beträgt 25 qm ± 4,1 Allgemeine Hinweise
- 1.3 Pro Freizeitanlagen bzw. Gartenutzer ist nur eine Gartenlaube oder Gerätehäute sowie 1 Kitz-Stieplatz zulässig. Es sind nur Einzeiläuben zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BaUGb).
- 1.4 Gewächshäuser sind zulässig, werden aber auf den max. umbaubaren Raum der Gartenlauben angerechnet. Ausnahme: Auswahnschein können Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 19 BaUGb i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNOV 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. Anlagenelemente, die einer eindeutigen, ausschließlichen 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 sind zu erhalten bzw. bei Abgang durch standortgerechte Arten zu ersetzen. Pro 200 qm Gartenfläche ist ein hochstämmiger, einheimischer Obstbaum zu erhalten oder zu pflanzen. |
| 2.2 | Die nicht baugleich genutzten Grundstückeflächen der Freizeitanlagen sind zu begrünen und, unter anderem, bereits vorhandene Gehölze zu einem Drittel mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen bzw. zu pflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 - 20 qm, ein Strauch 1,5 - 2 qm. Auf den restlichen Flächen ist eine gärtnerische Nutzung zulässig. |
| 2.3 | In diesen Flächen sind die zur Erschließung der Grundstücke erforderlichen Anlagen zulässig. |
| 2.4 | 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. |
| 2.5 | 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 pflanzen. |
| 2.6 | Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BaugB mit "Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Viesee" festgesetzten Flächen sind als Wiesee zu erhalten und zu pflanzen. Der vorhandene Streuobstbestand ist zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen. |

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

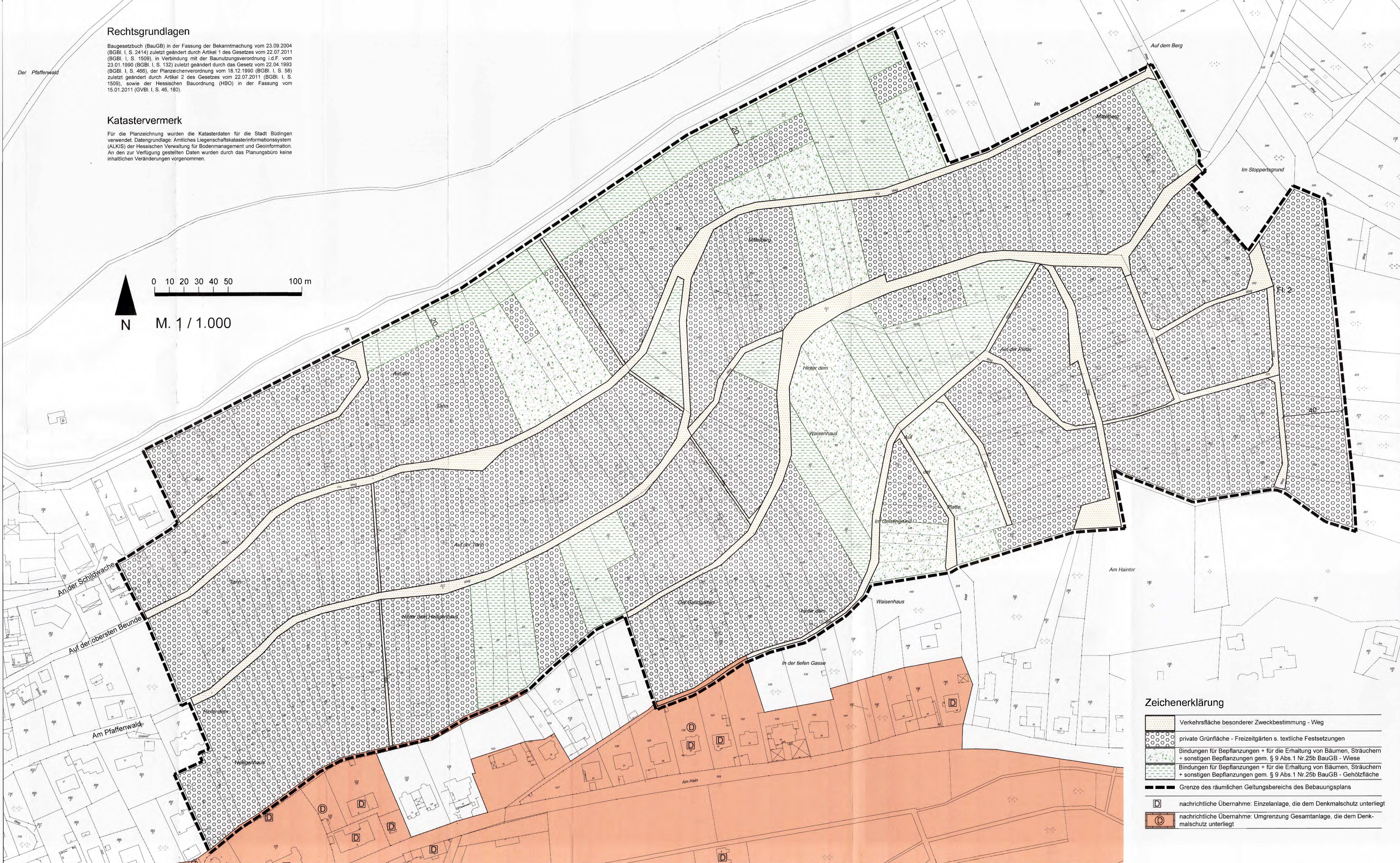
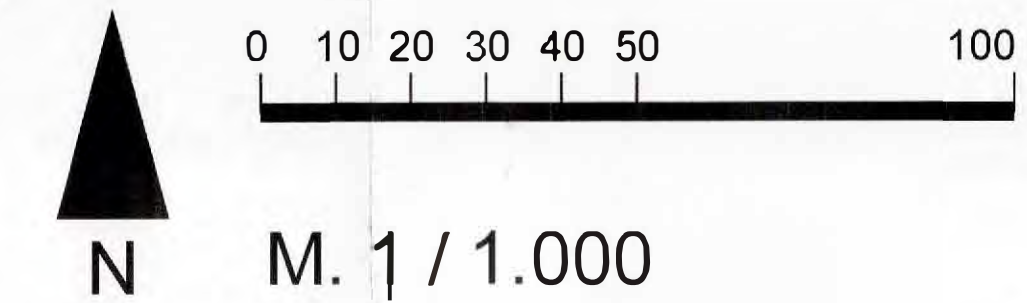
- 3.1 Die Anordnung der mit der Nutzung unmittelbar zusammenhängenden Gerätehöfen und Gartenlauben auf den Privatgrundstücken ist wie folgt zulässig:
- Zur öffentlichen Verkehrsräume ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.
- Zu Nachbargrundstücken ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.
- 3.2 Unter den Gerätehöfen und Gartenlauben ist eine Unterkellerung nicht zulässig. In der Gartenlaube ist nur ein Trockenabtoilette zugelassen.
- 3.3 Gartenlauben und Gerätehöfen sind auf mindestens einer Seite mit Gehölzen oder mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen. Vorhandene Gartenlauben und Gerätehöfen, die aus nicht landschaftsgerechten Materialien bestehen, sind bis zu ihrer Erneuerung einzuräumen.
- 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 verschärfen.
- 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 Dachendeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln in gedeckten roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig.
- 3.9 Die Errichtung einer kamingebundenen Feuerstelle ist unzulässig.
- 3.10 Die Traufhöhe (≙ Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut nach HBO) der Gartenlaube darf 2,1 m nicht überschreiten (gemessen taleits als GOF in der Mitte der Gartenlaube).
- 3.11 Die äußeren Wände neuer Gartenlauben sind nur in Holzbaueisen (z.B. Bretschlung) auszuführen. Massive Baueisen 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. Betonwand, Betonfertigteile, Palisaden (Holz oder Beton) sind nicht zulässig.
- 3.14 Die Nutzung einer zentralen Wasserversorgung ist nur in Verbindung mit einem Anschluss an das öffentliche Abwasser-System zulässig in den zulässigen baulichen Anlagen darf kein Wassereinschluss zum Betrieb sanitärer Einrichtungen (WC, Dusche etc.) angeordnet werden.

4. Allgemeine Hinweise

- 4.1. **Bestandsschutz:** Für genehmigte bauliche Anlagen, die den Höchstwert von 45 cm bei Festsetzung 12 überschreiten, besteht Bestandsschutz. Für nicht genehmigte bauliche Anlagen, die den Höchstwert von 45 cm bei Festsetzung 12 überschreiten, besteht kein Bestandsschutz. Baugenehmigungsverfahren inkl. eines Befreiungsantrages durchzuführen. Für Anlagen bis zu einer Maximalhöhe von 90 cm wird vom Stichtag Satzungsbeschluss ein auf 20 Jahre befristetes Einvernehmen mit Stadt in Aussicht gestellt.
- 4.2. **Erschließung, Ver- und Entsorgung:** Im gesamten Planungsbiet ist ein Ausbau der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen nicht vorgesehen und durch die Ziele des Batauflageplans nicht begründet.
- 4.3. **Bodenkennziffer / Denkmäler:** Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenkennziffer wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutz zu melden. Einzigste Möglichkeit für Denkmalschutz ist die Abmeldung archaischer Denkmale der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.
- 4.4. Auf die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen Einzelanlagen und Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, wird hingewiesen. Die geltenden Bestimmungen im Bereich der öffentlichen Ausübung der Baugenehmigung sind auf diese Anlagen zu berücksichtigen.
- 4.5. **Altlasten:** Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang ungenutzte Altlastenbänke, Bodenkontaminationen, oder sonstigen Beeinträchtigungen anscheinend werden. Dabei kann es sich u.U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen umgehend das Regionalamt für Umweltschutz und Abfallwirtschaft (Landratsamt Tübingen, Umwelt Frankfurt Dezernat 41.5 Bodenschutz West), die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Vödingen oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wettaraumeises zu benachrichtigen. Die weiteren Vorgehensweisen sind abzustimmen.
- 4.6. **Waldbestand:** Es wird darauf hingewiesen, dass für Schäden an Gebäuden, die durch Baumstämme entstehen können, allein die Eigentümer der Gartengrundstücke das Risiko tragen, sofern kein schulfähiges Handeln der Waldeigentümer (Nichteinhaltung der Verkehrssicherungsgepflicht) vorliegt. Maßnahmen, die über die gesetzliche Verkehrssicherung hinausgehen, insbesondere das Zurücknehmen des Waldraumes, können vom Waldbesitzer nicht verlangt werden.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), der Planzonenverordnung 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).

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.



Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 23.10.1992

Siegel  Bünden den 07. APR. 2014

Magistrat der Stadt Bidingen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB bis 28.05.1999. Die Träger wurden durch Anschreiben vom 22.04.1999 zur Stellungnahme aufgefordert.

Siegel  Büdingen den 01. APR. 2014

 **Frank Spamer**
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Bidingen

Frühzeitige Beteiligung der Bürger im Rahmen von zwei Informationsveranstaltungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 02.12.1993 und am 06.02.2001. Den Bürgern wurde danach die Möglichkeit gegeben, die Planung noch bis zum 16.02.2001 einzusehen.

Siegel Bünden den 01. APR. 2014

Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Bidingen

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.08.2003 bis einschließlich 29.09.2003.

Siegel  Büdingen den 01. APR. 2014

Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Bidingen

Erneute Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 14.11.2012 bis einschließlich 17.12.2012.

Siegel  Büdingen den 01. APR. 201

Erich Spämer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Bidingen

Als **Satzung** beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 17.05.2017

Siegel  Büdingen den 10. APR. 201

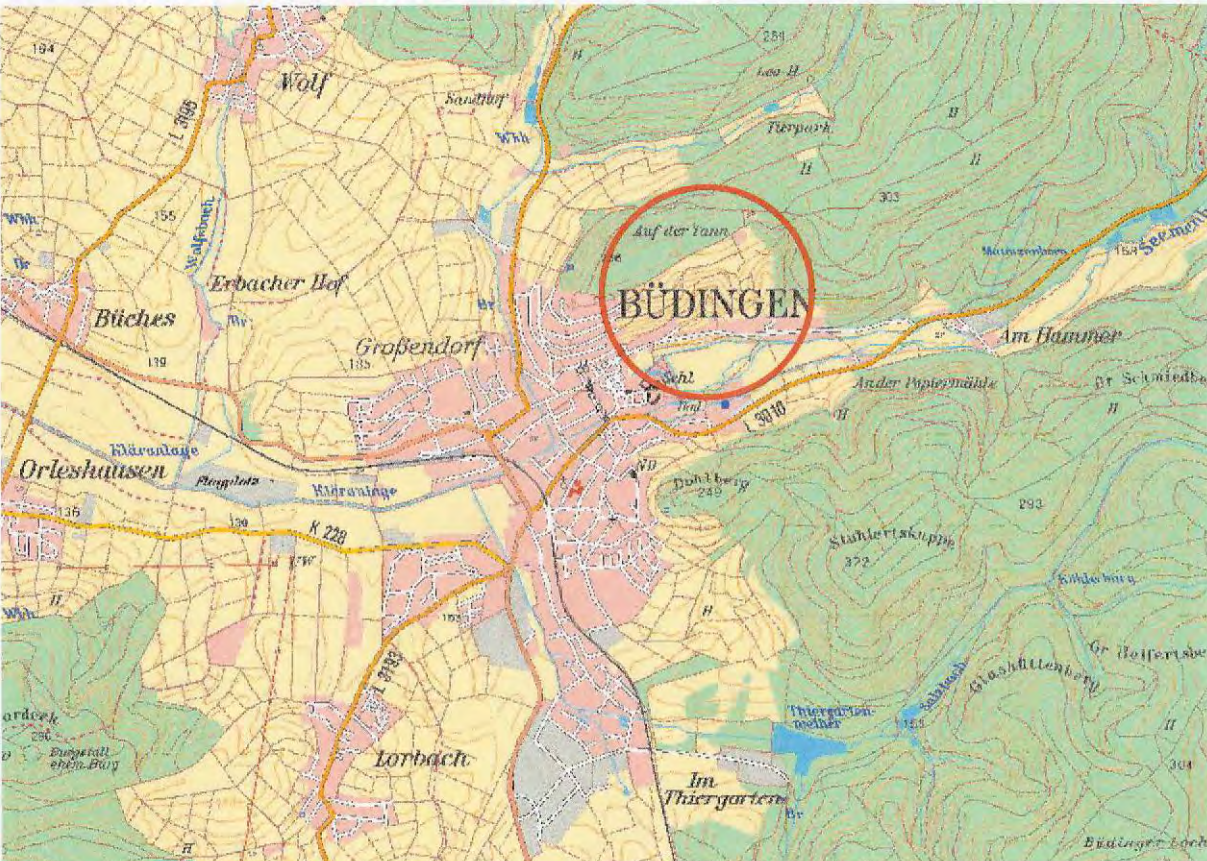
Each Spanier
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Rechtskraft: Der Satzungsbeschluss wurde am 09.11.2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

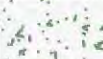
Siegel  Büdingen den 01. APR. 2014

Enon Späner
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Büdingen Stadtteil Büdinge
Bebauungsplan Nr. 24
"Südlich des Pfaffenwaldes"



Zeichenerklärung

	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - Weg
	private Grünfläche - Freizeilgärten s. textliche Festsetzungen
	Bindungen für Bepflanzungen + für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern + sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB - Wiese
	Bindungen für Bepflanzungen + für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern + sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB - Gehölzfläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	nachrichtliche Übernahme: Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
	nachrichtliche Übernahme: Umgrenzung Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt