Rechtsgrundlagen

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 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 Gartengerätschaften 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 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 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 das Maß für Gartenlauben nicht überschritten werden darf. 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 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 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 Die Freizeitgärten sind randlich und entlang der Wege mit Laubgehölzen einzugrünen. Hierfür sind nur einheimische standortgerechte Gehölze unter Berücksichtigung der Pflanzliste zulässig. Der Gehölzanteil von neuangepflanzten Nadelgehölzen darf 10 % des Gesamtgehölzanteils nicht überschreiten.

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 Die Böschungsflächen an den Wegen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Wegerain mit Sträuchern und Gebüschen zu erhalten und durch extensive Pflegemaßnahmen langfristig zu sichern.

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

3.1 Die Anordnung der mit der Nutzung unmittelbar zusammenhängenden Gerätehütten und Gartenlauben auf den Privatgrundstücken 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 der Gartenlaube).

3.11 Die äußeren Wände neuer Gartenlauben 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.

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 Stromkabel: Im Grenzbereich der Parzellen 3/1 und 3/2 verlaufen zwischen dem Wasserbehälter am Waldrand und der Wegeparzelle 52/10 Kabel, deren ungefährer Verlauf nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde. Bei Erd- und Bauarbeiten in diesem Umfeld ist die genaue Lage zu klären. Auf evtl. verlegte Leitungen im Bereich des Hochbehälters ist insgesamt zu achten.

Für die Kabel im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen ist ein Schutz- und Arbeitsstreifen von je 1,25 m Breite links und rechts der Kabeltrasse, der nicht überbaut werden darf, zu beachten. Hier muss sichergestellt werden, dass die Leitungsträger oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und die hierfür notwendigen Arbeiten ausführen können. Zur Sicherung der Kabelleitungen ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass auch in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind.

4.3 Telekom: Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom AG. Bei Baumaßnahmen im Bereich dieser Leitungen ist eine Abstimmung mit dem Leitungsträger herbeizuführen.

4.4 Wasserleitungen: In der das Plangebiet begrenzenden Wegeparzelle 217/1 befindet sich in Teilbereichen eine Hauptwasserleitung. Außerdem wird auf die Wasserleitung in der Parzelle 3/2 hingewiesen, deren genaue Lage im Rahmen von Erd- und Bauarbeiten zu klären ist. Bei Baumaßnahmen in diesen Bereichen ist eine Abstimmung mit dem Leitungsträger herbeizuführen.

4.5 Löschwasser: Eine Löschwasserversorgung des Plangebiets ist nicht möglich.

4.6 Bodendenkmäler: 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.

4.7 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 der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

4.8 Kampfmittel: Angrenzend an das Plangebiet befinden sich am Waldrand des Dohlbergs noch Reste von Flugabwehrstellungen und Bunkern. Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel (Blindgänger) im Umfeld dieser ehemaligen militärischen Anlagen im Untergrund zu finden sind. Bei Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist systematisch zu überprüfen, ob in dem betreffenden Bereich Kampfmittel vorhanden sind. Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung in Hessen sind hierbei zu berücksichtigen.

4.9 Bergbau: Das Plangebiet liegt im Bereich eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem Schürfarbeiten durchgeführt wurden. Eine Präzisierung ist nicht möglich.

4.10 Waldabstand: Es 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.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 23. Oktober 1992.

Siegel STADT BÜDINGEN

Büdingen den 25. APR. 2014

Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 1 BauGB im Januar / Februar 1997. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen von Informationsveranstaltungen am 11. Februar 2008 und 12. Mai 2011.

Siegel STADT BÜDINGEN

Büdingen den 25. APR. 2014

Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 13. Juni 2012 bis einschließlich 16. Juli 2012.

Siegel STADT BÜDINGEN

Büdingen den 25. APR. 2014

Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs.1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 16. August 2013

Siegel STADT BÜDINGEN

Büdingen den 25. APR. 2014

Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 08. März 2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Siegel STADT BÜDINGEN

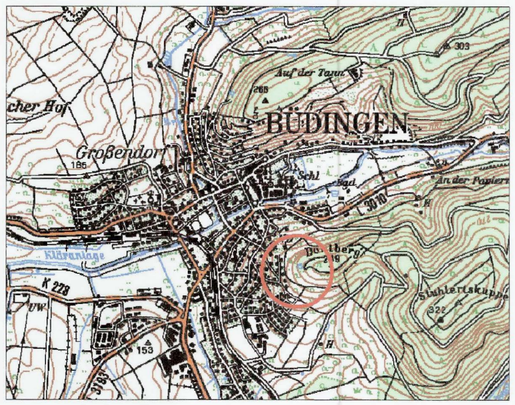
Büdingen den 25. APR. 2014

Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Zeichenerklärung

- private Grünfläche - Freizeitgarten s. textliche Festsetzung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Weg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - unversiegelter Weg
- vorhandene Versorgungsanlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude

Stadt Büdingen
Stadtteil Büdingen
Bebauungsplan Nr. 31
"Der obere Dohlberg"



Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AKH
Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/582105
FAX: 06101/582108
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com

STAND: Aug. 2012 / Sept. 2013