

Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 5 und 51 Nr. 6 der **Hessischen Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8), § 34 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, § 91 der **Hessischen Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert sowie §§ 63a und 64a neu eingefügt durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66) und der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen in ihrer Sitzung am 21. November 2025 die folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung ergänzt den bebauten Stadtteil von Vonhausen um das Flurstück 455 in Flur 1 der Gemarkung Vonhausen, in der durch Zeichnung festgelegten Weise. Die zeichnerische Darstellung in der beigefügten Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Einbeziehung der Fläche

Die gemäß § 1 dieser Satzung umgrenzte Fläche wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Vonhausen einbezogen.

§ 3 Festsetzungen

Für die in § 2 genannte Fläche werden gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB folgende einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

- a) **Art der zulässigen Nutzung**
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- b) **Maß der baulichen Nutzung**
Zulässige Geschosshöhe als Höchstmaß: II
Grundflächenzahl: 0,25
Geschossflächenzahl: 0,5
Die Traufhöhe ist auf maximal 194,50 m NHN begrenzt. Staffelgeschosse sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- c) **Bauweise**
Die überbaubare Fläche ist gemäß der Darstellung in der beigefügten Karte durch Baugrenzen bestimmt.
Es wird darauf hingewiesen, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig sind. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- d) **Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
Als Dachform des Hauptgebäudes ist ein geneigtes Dach (z.B. Walmdach, Satteldach) zulässig.
Die Dachneigung des Hauptgebäudes darf 20 bis 45° betragen.
Für untergeordnete Dächer von Hauptgebäuden sowie Nebenanlagen und Garagen sind auch Dächer mit einer Neigung von weniger als 20° zulässig.
Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind lediglich rote und braune Tonziegel zulässig.
Einfriedungen sind entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche zulässig. Im Böschungsbereich sind Ausnahmen zulässig.
Folgende Materialien sind zulässig: Laubgehölzhecken, transparente Holzzäune, transparente Metallzäune, begrünte Maschendrahtzäune, Bruchsteinmauern. Einfriedungen aus Kunststoff sind unzulässig. Einfriedungen müssen eine Durchlässigkeit für Kleintiere bis Igelgröße aufweisen, Sockelmauern sind unzulässig.
Außenbeleuchtung ist so einzurichten, dass sie nur bei Bedarf in Betrieb ist und nur die Bereiche beleuchtet werden, wo Licht benötigt wird. Abstrahlung in den Außenbereich und in den Himmel ist zu vermeiden. Es sind Lichtfarben unter 2700 K einzusetzen.

e) Landschaftsplanung

Mindestens 40% der privaten Grundstücksfläche ist als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind, unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze, zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 - 20 qm, ein Strauch 1,5 - 2 qm. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten und klimafesten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Die vorhandenen Laubgehölzbestände sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten bzw. bei Wegfall zu ersetzen.

Holzhackschnittel-, Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterauffüllungen mit mehr als 1qm sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

Parkplätze, Zufahrten und Wege etc. sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine o.ä.).

Flachdächer und Gebäudeteile mit einer Neigung von weniger als 10° sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Begrünung im Gegensatz zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen zur Belichtung, zur Installation technischer Anlagen). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

Als Vermeidungsmaßnahme sind die Gehölz- und Gebäudeentfernung nur im Zeitraum der gesetzlichen Fristen (01. Oktober bis Ende Februar) zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Hessischem Wassergesetz Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Auflagen und Verbote der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage „Brunnen 1 und 2“ der Stadtwerke Büdingen in der Gemarkung Diebach am Haag, vom 22. Juni 1983 i.d.F. der Änderung vom 06. August 2007 (Staatsanzeiger vom 27.08.2007, S. 1669 ff.) sind zu beachten.

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 die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

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, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Stadt anzuzeigen.

Da Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können, ist beim Auffinden von Kampfmitteln im Rahmen von Bodeneingriffen der Kampfmittelräumdienst des RP Darmstadt zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Von Hessen Mobil wird darauf hingewiesen, dass gegen die Straßenbauasträger der übergeordneten Straßen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt, bestehen.

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge (800 l/min.) gem. Verordnung sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Flächen für die Feuerwehr sind ausreichend zu dimensionieren, Zufahrten sind für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend herzurichten.

§ 4 Ausgleich

Die durch die Satzung vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft ergeben ein bilanziertes Ausgleichsdefizit von ca. 3.800 Wertpunkten. Diesem Defizit wird die Ausgleichsmaßnahme (Geltungsbereich 2) auf dem Flurstück 55, Flur 12 in der Gemarkung Vonhausen zugeordnet. In dem zeichnerisch abgegrenzten südlichen Bereich ist der ca. 215 qm große Teilbereich durch Extensivierung der Nutzung zu einer Wiesenbrache / ruderalen Wiese zu entwickeln. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Ausgleichsfläche ist im Gelände z. B. durch Pfosten an den Ecken zu kennzeichnen. Vom dargestellten Teilbereich des Flurstücks soll jeweils nur die Hälfte in zweijährigem Turnus gemäht werden, so dass ganzjährig ein Rückzugsraum für Insekten zur Verfügung steht. Es ist zulässig vor Beginn der Maßnahme, den Bereich mit kräuterreichem Wildsaatgut aus regionaler Herkunft aufzuwerten (z.B. Saummischung für Wildbienen). Die Entwicklung der Flächen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Geltungsbereich 2



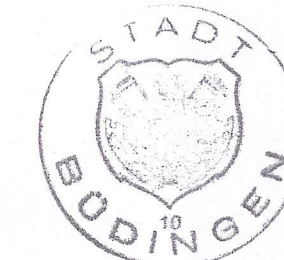
§ 5 Verfahren

Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung einer Satzung am 08.11.2024 durch die Stadtverordnetenversammlung.

Veröffentlichung der Planung im Internet und Auslegung in der Stadtverwaltung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 30.06.2025 bis einschließlich 15.08.2025.

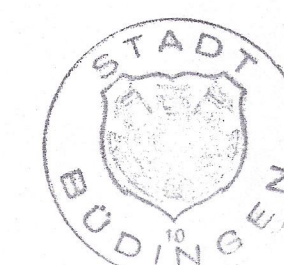
Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 21.11.2025.

Büdingen, den 16.03.2026



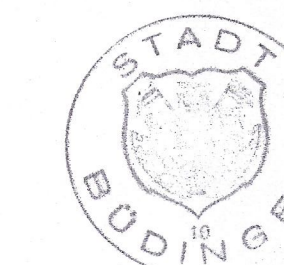
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Büdingen, den 16.03.2026



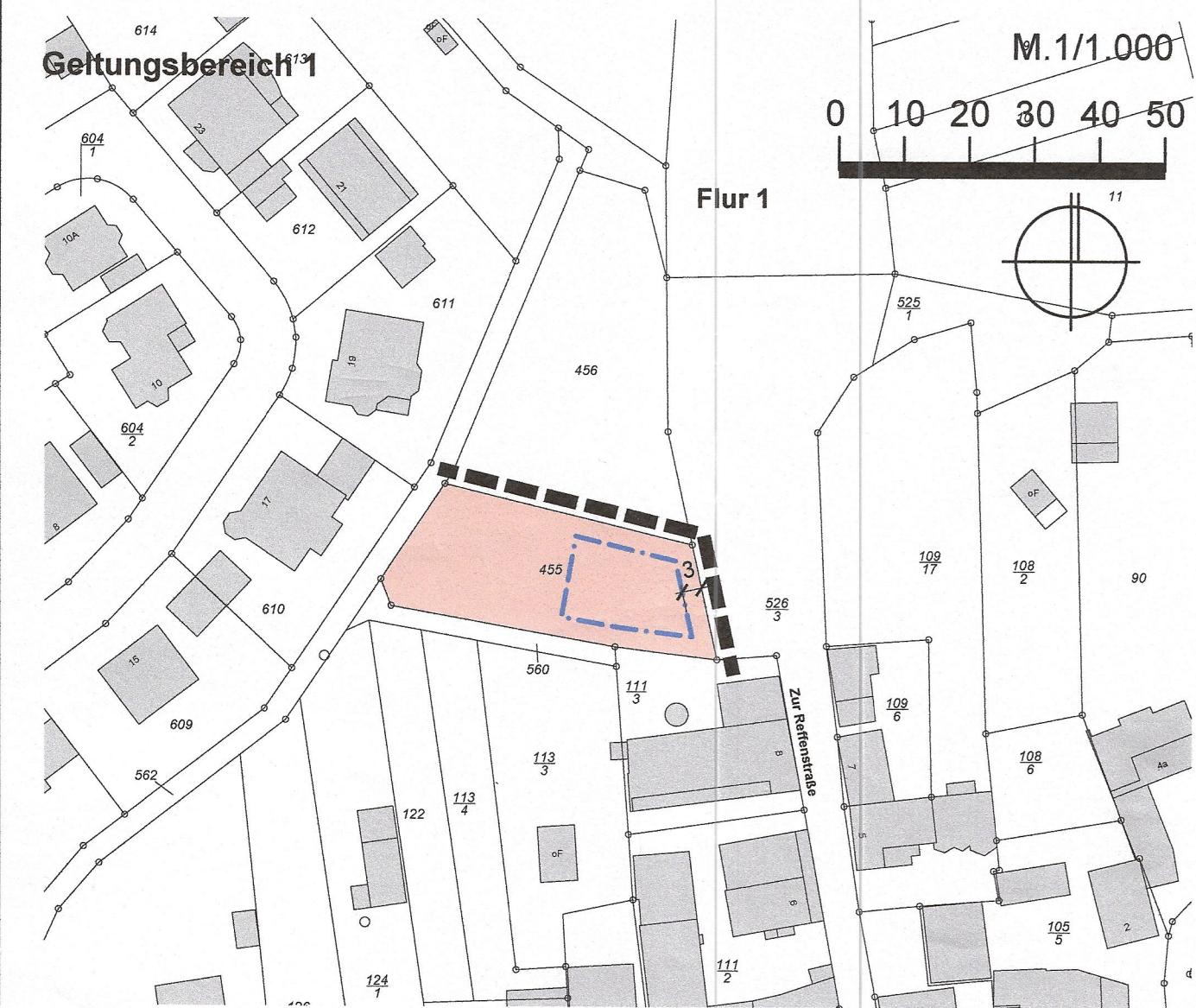
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 20.03.2026. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde die Satzung rechtskräftig.

Büdingen, den 30.03.2026



Katastervermerk

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Büdingen verwendet. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.



Zeichenerklärung

- WA - Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Abgrenzung der Satzung zur Einbeziehung
- vorhandene Bebauung / Flurstücksgrenze

Stadt Büdingen – Vonhausen

Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche "Zur Reffenstraße"

Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AKH
Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/582106
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com
Stand Aug. 2025 / März 2026