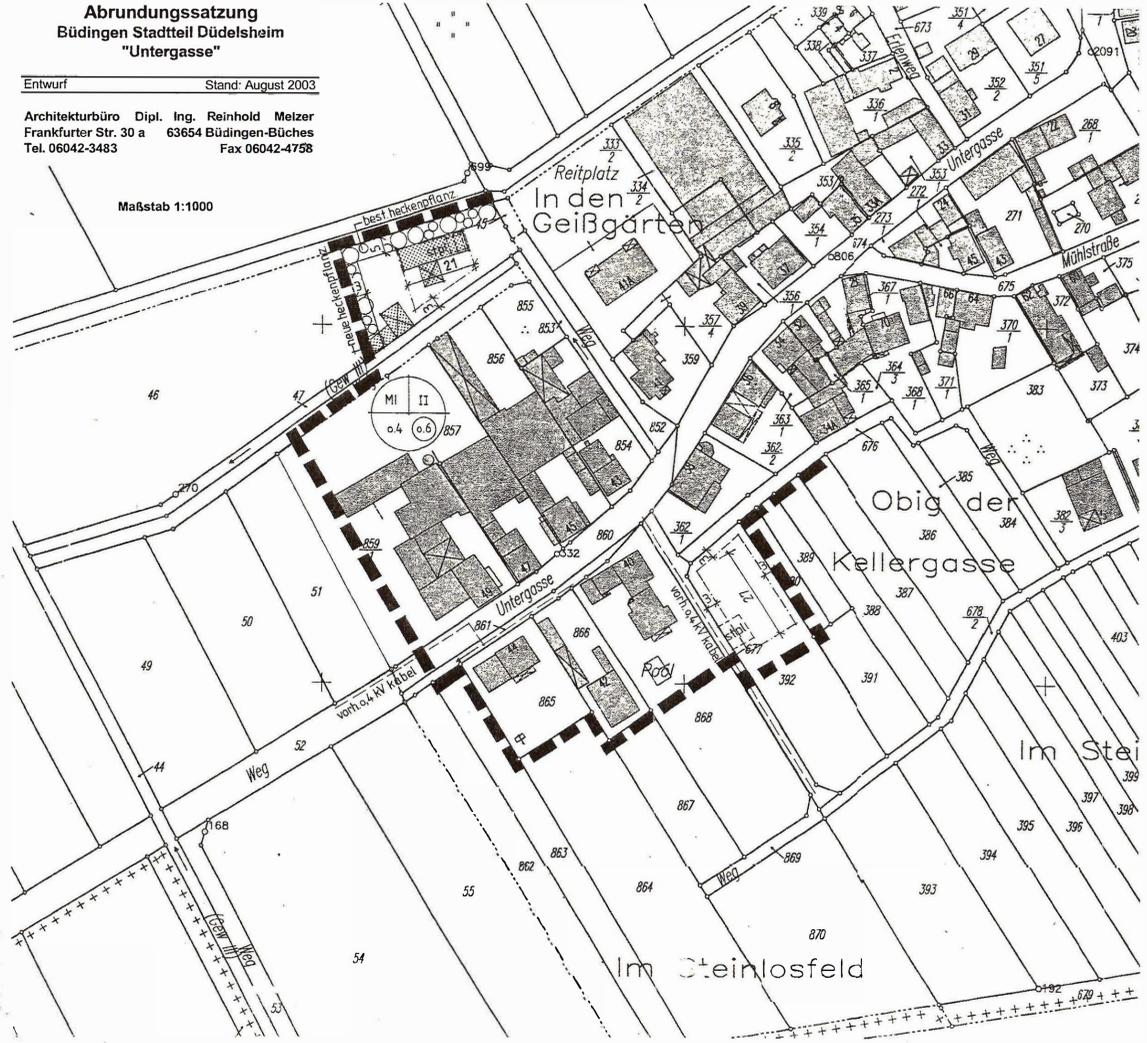


**Abrundungssatzung  
Büdingen Stadtteil Düdelshcim  
"Untergasse"**

Entwurf: Stand: August 2003

Architekturbüro Dipl. Ing. Reinhold Melzer  
Frankfurter Str. 30 a 63654 Büdingen-Büches  
Tel. 06042-3483 Fax 06042-4758

Maßstab 1:1000



**Zeichenerklärung gem. PlanV 90**

- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
- 0,6** Geschosflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstiges:**
  - vorhandene Grundstücksgrenze
  - vorhandene Gebäude
  - Fläche zum Anpflanzen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Festsetzungen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I. S. 2081) i.V.m. der Baunutzungsordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und WohnungsbauG vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), der Planzeichenverordnung 1990 PlanZVO vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) sowie der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I. S. 655).

Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen sollen eine 25-prozentige Baum- und Strauchpflanzung erhalten (ein Baum = 10 qm, ein Strauch = 1 qm). Die Bepflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste zu erfolgen.

- 4.2 Beim Bau von Erschließungsflächen, Parkplätzen usw. ist die Versiegelung in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen (Okopflaster, breitflügel verlegtes Pflaster, Rasengittersteine o.ä.).
- 4.3 Auf dem neu in die Fläche des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles mit einzubeziehenden Grundstück Flur 12, Nr. 46 ist ein Pflanzstreifen von mind. 3 m Breite als Ortsrandeingrünung mit einreihiger Laubbaumbeplanzung und zweireihiger Laubstrauchbeplanzung anzulegen.

**5. Pflanzliste**

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

**Sträucher:**

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schleife)
- Rhamnus sabbarticus (Kreuzdorn)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Salix spec (Strauchweidenarten)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder)
- Viburnum antana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Schneeball)

**Bäume (Höhe über 20 m):**

- Acer pseudoplatanus (Eberesche)
- Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
- Alnus glutinosa (Schwarzeriele)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Juglans regia (Walnuß)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Salix alba (Bamweide)
- Tilia cordata (Winterlinde)

**Bäume (10-20 m):**

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Malus sylvestris (Holzäpfel)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- und hochstämmige Obstbäume wie: Birne, Kirsche, Pflaume, Apfel etc.

**Ranker- und Kletterpflanzen für Fassaden und Garagen:**

- Selbstklimmer:
  - Campsis radicans (Trompetenwinde)
  - Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
  - Hedera helix (Flechte)
  - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
  - Parthenocissus quinquefolia „Engelmanni“ (Jungfernerbe)
  - Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein)
- Pflanzen, die Kletterhilfen brauchen:
  - Actinidia arguta (Strahlengriffel)
  - Akrotia quitata (Akebie)
  - Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
  - Clematis-Arten
  - Humulus lupulus (Hopfen)
  - Lonicera-Arten (Seißblatt)
  - Polygonum aubertii (Kriecherich)
  - Vitis-Arten (Weinrebe)
  - Wisteria sinensis (Blaugegen)

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO – Mischgebiet (MI). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 BauNVO wie folgt festgelegt:  
Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: 2  
GRZ = 0,4 GFZ = 0,6

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 87 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

- 2.1 Als Dachform sind zulässig Sattel-, Mansard- oder Walmdächer.
- 2.2 Die Dachneigung muß mind. 30° betragen und darf 45° nicht überschreiten.
- 2.3 Als Dachdeckung sind Pfannenziegel Farbe rot oder rotbraun, unglasiert zu wählen. Alternativ ist die Dachdeckung mit Schiefer zulässig.
- 2.4 Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchhäuser o.ä. sind maximal über 2/3 der dazugehörigen Traufhöhe zulässig.
- 2.5 Für die Parzelle Flur 12, Nr. 46 wird das Niveau des Fertigfußbodens auf 125,00 ü. N.N. = mind. 80 cm über HQ 100 festgesetzt.
- 2.6 Auf dem Grundstück Flur 12, Nr. 46 ist eine Unterkellerung nicht zulässig.

**3. Nachrichtliche Übernahmen / Allgemeine Hinweise**

- 3.1 Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung von Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Büdingen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.
- 3.2 Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung sorgfältig auf ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und entsprechend der LAGA Z – Werte nach dem Merkblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt, Umweltamt Frankfurt zu untersuchen und zu entsorgen.
- 3.3 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.

**4. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a+b BauGB)**

- 4.1 Bei den neu in die Fläche des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles mit einzubeziehenden Grundstücken sind mindestens 70 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- 1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.04.2002 dem Erlaß einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB für die Grundstücke Flur 2 Nr. 392 und Flur 12 Nr. 46 „Untergasse“ zugestimmt.  
Büdingen, den 1.0.01.2003  
Der Magistrat der Stadt Büdingen  
Bürgermeister
- 2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.08.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Büdingen, den 1.0.01.2003  
Der Magistrat der Stadt Büdingen  
Bürgermeister
- 3. Der Entwurf der Abrundungssatzung hat in der Zeit vom 03.09.2002 bis zum 04.10.2002 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.08.2002 im Kreisanzeiger für Wetterau und Vogelbergkreis ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Büdingen, den 1.0.01.2003  
Der Magistrat der Stadt Büdingen  
Bürgermeister
- 4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.06.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Büdingen, den 1.0.01.2003  
Der Magistrat der Stadt Büdingen  
Bürgermeister
- 5. Die Abrundungssatzung wurde am 13.06.2003 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.  
Büdingen, den 1.0.01.2003  
Der Magistrat der Stadt Büdingen  
Bürgermeister
- 6. Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums

Genehmigt

am 23.12.2003

Az.: III 31.2-GrdVerf-163

Regierungspräsidium Darmstadt  
im Auftrag

Dieter Weber



- 7. Die vom Regierungspräsidium Darmstadt gem. § 10 BauGB genehmigte Satzung wurde am 03. Feb. 2004 ortsüblich unter Hinweis auf ihre Auslegung bekanntgemacht.  
Die Satzung ist somit am 05. Feb. 2004 in Kraft getreten.  
Büdingen, den 05. Feb. 2004  
Der Magistrat der Stadt Büdingen  
Bürgermeister

**SATZUNG  
DER STADT BÜDINGEN**

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles i.V.m. einer Abrundungssatzung für Teilbereiche des Gebietes „Untergasse“ in der Gemarkung Düdelshcim

Satzung der Stadt Büdingen über das Gebiet „Untergasse“ aufgrund des § 5 HGO in der Fassung vom 01.04.1993 in Verbindung mit § 34 (4) Nr. 1 i.V.m. § 34 (4) Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 und § 6 BauNVO vom 23.01.1990 sowie der PlanZv vom 18.12.1990 und der HBO in der Fassung vom 18.06.2002

Architekturbüro Dipl. Ingenieur Reinhold Melzer  
Frankfurter Str. 30 a 63654 Büdingen-Büches  
Tel 06042-3483 Fax 06042-4758