

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 486), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46).

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 Gartenlaube auf dem Freizeitgartengrundstück, einschließlich überdachtem Freisitz, darf max. 30 cbm betragen. Die zulässige Grundfläche für Gartenlauben in den Freizeitgärten beträgt 15 qm. Größere, jedoch rechtmäßig zustande gekommene Hütten (Bestandsschutz, erteilte Genehmigungen) sind von dieser Festsetzung solange nicht berührt, wie sie nicht erneuert bzw. neu errichtet werden.
- 1.3 Pro Freizeitgarten bzw. Gartennutzer ist nur eine Gartenlaube oder Gerätehütte 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.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.

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 neuangeplanten 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.

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 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 der Gartenlaube / Gerätehütte ist eine Unterkellerung nicht zulässig. In der Laube ist nur ein Trockenabort zugelassen.
- 3.3 Die Gartenlaube / Gerätehütte ist 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 auszuführen. Die Dachneigung muss zwischen 15° und 35° liegen.
- 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 Das Abstellen von Kfz auf privater Grundstücksfläche ist zulässig. Die Errichtung von Garagen oder Carports ist unzulässig. Das Abstellen von Wohnwagen, Booten und Anhängern sowie das Lagern von Baumaterial ist nicht zulässig.

Die Lagerung von Brennholz zur eigenen privaten Nutzung darf max. 20 Raummeter nicht überschreiten. Zur Abdeckung dürfen keine hellen, grellen oder reflektierenden Materialien verwendet werden. Die gewerbliche Lagerung von Brennholz ist untersagt.
- 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 1,5 m hohe Hecken oder offene Zäune ohne Sockel zulässig. Die Zäune sind in Pflanzungen zu integrieren.

4. Allgemeine Hinweise

- 4.1 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.
- 4.2 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.
- 4.3 Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Büdingen, Gemarkung Diebach am Haag. Bei der Bewirtschaftung der Gärten sind die folgenden relevanten Verbote zu beachten:

das Ablagern von wassergefährdenden Stoffen, die Verwendung von auswaschungsgefährdeten oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien für Baumaßnahmen im Freien, die Anwendung von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln, die Lagerung von organischen Düngern, das Zwischenlagern von Festmist.

5. Pflanzliste

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der folgenden Pflanzliste anzupflanzen.

Randeingrünung

Bäume I. Ordnung: Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche),

Bäume II. Ordnung und Sträucher, Corylus avellana (Hasel), Carpinus betulus (Hainbuche), Rosa canina (Hundsrose), Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Weißdorn), Rubus fruticosus (Brombeere), Cornus sanguinea (Hartriegel), Crataegus laevigata (Rothorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Ribes uva-crispa (Stachelbeere), Ribes rubrum (Rote Johannisbeere), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum opulus (Schneeball), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Obstgehölze: Hierfür sollen nur hochstämmige Obstbäume starkwüchsiger und regionaltypischer Arten und Sorten von Äpfeln, Birnen, Kirschen, Mirabellen und Zwetschen verwendet werden. Empfohlen werden außerdem: Prunus sp. (Wildpflaume), Cydonia oblonga (Quille), Mespilus germanica (Mispel), Sorbus domestica (Speierling), Juglans regia (Walnuss)

Ranker und Kletterpflanzen

Selbstklimmer: Campsis radicans (Trompetenblume), Euonymus-fortunei-Sorten (Spindelstrauch), Hedera helix (Efeu), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" (Jungferntrebe), Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen: Actinidia arguta (Strahlengriffel), Akebia quinata (Akebie), Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Clematis-Arten, Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera-Arten (Geißblätter), Polygonum aubertii (Knöterich), Vitis-Arten (Weinreben)

Pflanzqualität

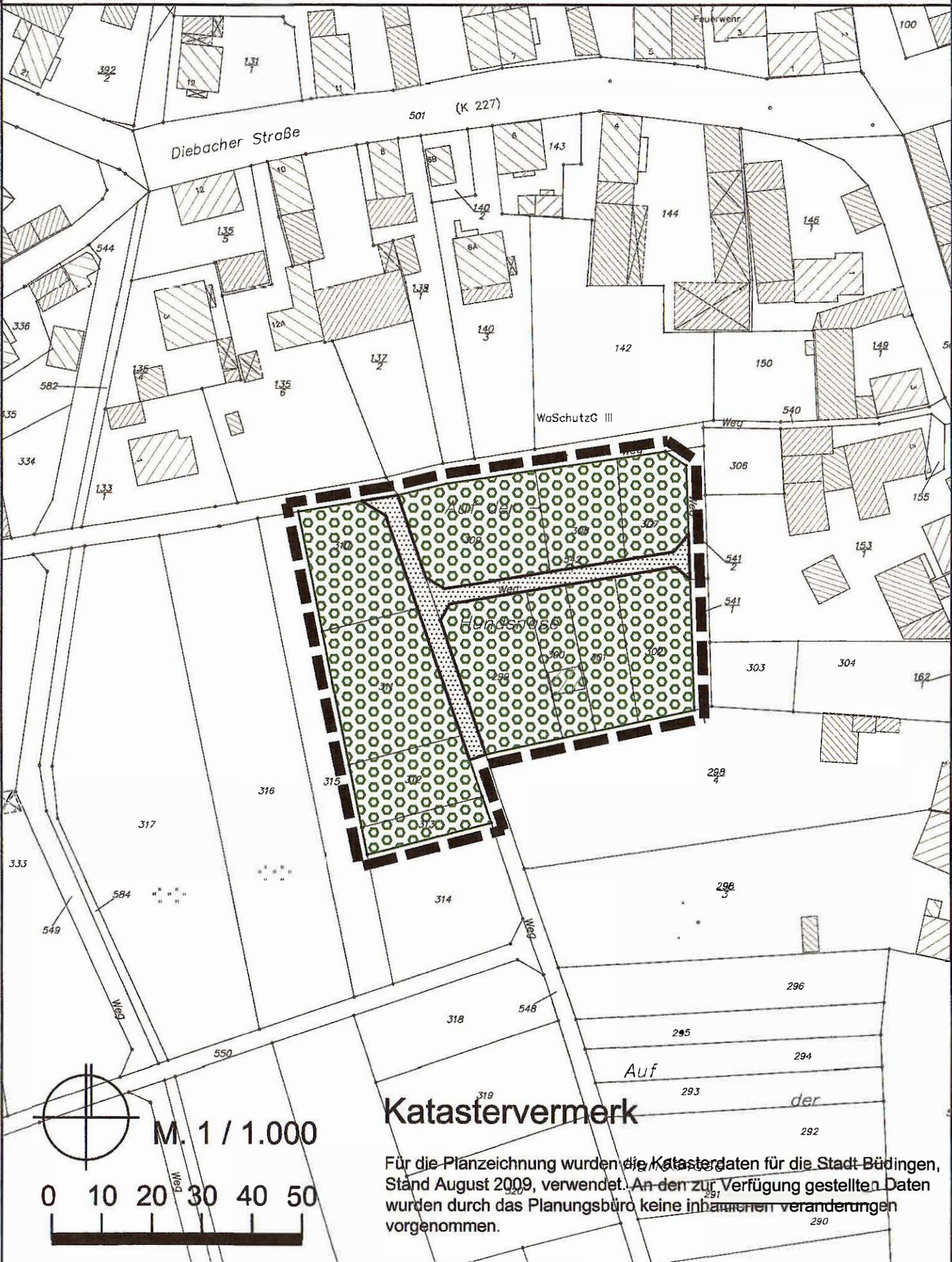
Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung): Hochstämme mit Ballen 2xv., 10 - 12 St.U., Hochstämme mit Ballen 3xv., 16 - 20 St.U.

Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung): Hochstämme mit Ballen 2xv., 10 - 12 St.U., Hochstamm mit Ballen 3xv. 16-18 St.U., Solitär mit Ballen 3xv., 125 - 150 oder 150 - 200, Heister: mit Ballen 2xv., 125 - 150, Heckenpflanzen: ohne Ballen 2xv., 125 - 150

Sträucher: Heckenpflanzen ohne Ballen 2xv., 80 - 100 oder 125 - 150, auch als Solitär mit Ballen 3xv.

Zeichenerklärung:

	öffentliche Verkehrsfläche
	private Grünfläche - Freizeitgarten s. textl. Festsetzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	vorhandene Parzellengrenze
	vorhandenes Gebäude / Hütte



Katastervermerk

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Büdingen, Stand August 2009, verwendet. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 23.10.1992.

Siegel Büdingen den 12. Okt. 2011
Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 1 BauGB im Februar 1997. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 20. März 2000 bis 31. März 2000.

Siegel Büdingen den 12. Okt. 2011
Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 26. Oktober 2010 bis einschließlich 26. November 2010.

Siegel Büdingen den 12. Okt. 2011
Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs.1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 18.03.2011

Siegel Büdingen den 12. Okt. 2011
Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

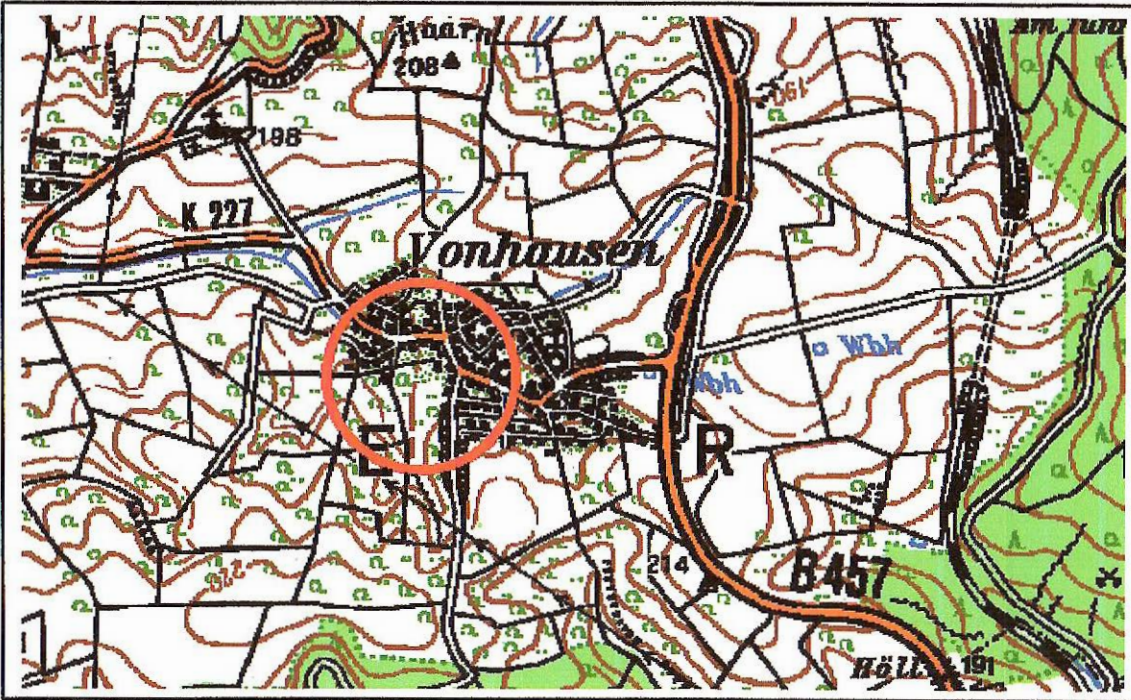
Genehmigungsvermerk gem. § 10 Abs. 2 BauGB

Genehmigt am 10.5.2012
Az.: 11312-61102/01-186
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
Matthias Wieland

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungserteilung und Inkraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

Siegel Büdingen den 02. Mai 2013
Magistrat der Stadt Büdingen

BÜDINGEN - ST VONAUSEN
Bebauungsplan Nr. 6 "Im Eulgrund"



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

STAND: August 2011