

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), 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, 466), 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 am 28.09.2005 (GVBl. I, S. 662).

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf

1.1.1 Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind nach der festgesetzten Zweckbestimmung nur Gebäude und Einrichtungen für soziale Zwecke zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Errichtung eines Mehrzweckraumes als Anbau an das bestehende Sanitärgebäude.

1.2 Freizeitgarten

1.2.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitgarten" sind nur Gartenlauben zulässig, die der Aufbewahrung von Gartengerätschaften und Gartenbearbeitungshilfsmitteln sowie dem kurzfristigen Aufenthalt dienen. Dauerhaftes Wohnen ist nicht zulässig.

1.2.2 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.

1.2.3 Es sind nur Einzellauben zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.2.4 Pro Freizeitgarten ist nur eine Gartenlaube oder Gerätehütte zulässig.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

2.1 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich die zur Erschließung der Grundstücke erforderlichen Anlagen zulässig.

2.2 Durchgehend wasserundurchlässige Befestigungen von öffentlichen und privaten Freiflächen und Wegen sind nicht zulässig.

2.3 Die Freizeitgärten sind zu mindestens 1/3 als Grünfläche mit standortgerechten Gehölzen anzulegen bzw. zu pflegen. Auf den restlichen Flächen ist eine gärtnerische Nutzung zulässig.

2.4 Alle Laub- und Obstbäume sind zu erhalten bzw. bei Abgang durch standortgerechte Arten zu ersetzen.

2.5 Das auf den Dachflächen der Gartenlauben anfallende nicht verunreinigte Wasser ist, sofern keine Nutzung für Bewässerungszwecke erfolgt, breitflächig zu versickern.

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

3.1 Das Abstellen von Wohnwagen, Booten und Anhängern, sowie das Lagern von Baumaterialien ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

3.2 Freizeitgarten

3.2.1 Zur Dachdeckung sind lediglich Materialien in matten, dunklen Farbtönen zulässig.

3.2.2 Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von max. 35° und min. 15° auszuführen.

3.2.3 Die Errichtung einer kamingebundenen Feuerstelle ist nicht zulässig.

3.2.4 Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut nach HBO) der Gartenlaube darf 2,1 m nicht überschreiten (gemessen ab Geländeoberfläche in der Mitte des Gebäudes).

3.2.5 Die äußeren Wände neuer Lauben sind nur in Holzbauweise (z.B. Bretterschalung) auszuführen. Massive Bauweisen sind nur für Fundamente oder Gebäudesockel zulässig.

3.2.6 Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig.

4. Geltungsbereich 2

4.1 Auf dem Flurstück 309/4 in der Gemarkung Düdelsheim Flur 2 ist im Bereich der Maßnahme 1 eine Retentionsfläche als Grünmulde herzustellen. Die Mulde hat einen Retentionsraumverlust von 23 cbm auszugleichen.

4.2 Auf dem Flurstück 309/4 in der Gemarkung Düdelsheim Flur 2 ist im Bereich der Maßnahme 2 durch Ansaat eine naturnahe Grünlandfläche anzulegen und der Sukzession zu überlassen.

4.3 Die Maßnahmen im Geltungsbereich 2 auf einem Teil des Flurstücks 309/4 in der Gemarkung Düdelsheim Flur 2 werden im erforderlichen Umfang den Eingriffen im Geltungsbereich 1 zugeordnet.

5. Allgemeine Hinweise

5.1 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, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung zu melden.

5.2 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannt 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 Umweltamt Frankfurt/M., die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Büdingen oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

5.3 Alle Grundstücke sind so zu pflegen, dass der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt.

6. Nachrichtliche Übernahme

6.1 Das mit Verordnung vom 29.07.2002 festgestellte Überschwemmungsgebiet des Seemenbachs ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Das Plangebiet liegt vollständig in diesem Bereich. Die für diesen Bereich geltenden Vorgaben sind zu beachten.

6.2 Auf die am südlichen Rand des Geltungsbereichs 1 verlegten Kabel wird hingewiesen. Erdarbeiten im Bereich dieser Kabel sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

6.3 Auf die im Geltungsbereich 2 vorhandene und nachrichtlich übernommene 20-kV-Freileitung wird hingewiesen. In den links und rechts der Freileitung zeichnerisch mit 6 m Breite dargestellten Schutzstreifen dürfen keine Maßnahmen getroffen werden, die den vorgeschriebenen Sicherheitsabstand zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung vermindern. Dies gilt z.B. für Geländeveränderungen und Pflanzmaßnahmen, die nur nach Rücksprache mit dem Versorgungsträger möglich sind. Auch bei Arbeiten mit Baumaschinen und Tiefbauarbeiten in Mastnähe sind die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen und einzuhalten.

7. Pflanzliste

7.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher unter Verwendung der folgenden Artenliste anzupflanzen.

7.1.1 Bäume I. Ordnung: Tilia cordata (Winterlinde), Quercus robur (Stieleiche), Acer platanoides (Spitzahorn)

7.1.2 Bäume II. Ordnung und Sträucher: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Rosa canina (Hundsrose), Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Weißdorn), Rubus fruticosus (Brombeere), Cornus sanguinea (Hartrieel), Crataegus laevigata (Rottorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Ribes uva-crispa (Stachelbeere), Ribes rubrum (Rote Johannisbeere), Lonicera xylosteum (Heckenkirische), Viburnum opulus (Schneeball), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

7.1.3 Obstgehölze: Hierfür sollen nur hochstämmige Obstbäume starkwüchsiger und regionaltypischer Arten und Sorten verwendet werden. Empfohlen werden: Prunus spec. (Wildpflaume), Cydonia oblonga (Quitte), Mespilus germanica (Mispel), Sorbus domestica (Speierling), Juglans regia (Walnuss)

7.1.4 Rank- und Kletterpflanzen

Selbstklimmer: Campsis radicans (Trompetenblume), Euonymus fortunei-Sorten (Spindelstrauch), Hedera helix (Efeu), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" (Jungfernebe), 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 (Gelbblätter), Polygonum aubertii (Knöterich), Vitis-Arten (Weinreben)

7.2 Pflanzqualität

Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung): Hochstämme mit Ballen 2 x v., 10 - 12 St.U., Hochstämme mit Ballen 3 x v., 16 - 20 St.U.
Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung): Hochstamm mit Ballen 3 x v. 16-18 St.U., Solitär mit Ballen 3 x v., 125 - 160 oder 150 - 200, Heister mit Ballen 2 x v., 125 - 150, Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v.; 125 - 150
Sträucher: Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 80 - 100 oder 125 - 150, auch als Solitär mit Ballen 3 x v.

Zeichenerklärung

Fläche für den Gemeinbedarf

sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Weg

Private Grünfläche - Freizeitgarten

nachrichtliche Übernahme Überschwemmungsgebiet Seemenbach gem. Verordnung vom 29.7.2002

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - s. Festsetzungen

nachrichtliche Übernahme einer vorhandenen Freileitung mit Schutzstreifen - s. textlicher Hinweis

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

vorhandene Parzellengrenzen

vorhandenes Gebäude



Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 26. Oktober 2007.

Siegel: Büdingen den 17. DEZ. 2009
Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08. Mai 2007 durch schriftliche Unterrichtung vom 13. April 2007.

Siegel: Büdingen den 17. DEZ. 2009
Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 11. Februar bis 22. Februar 2008.

Siegel: Büdingen den 17. DEZ. 2009
Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 25. Februar 2008 bis einschließlich 28. März 2008.

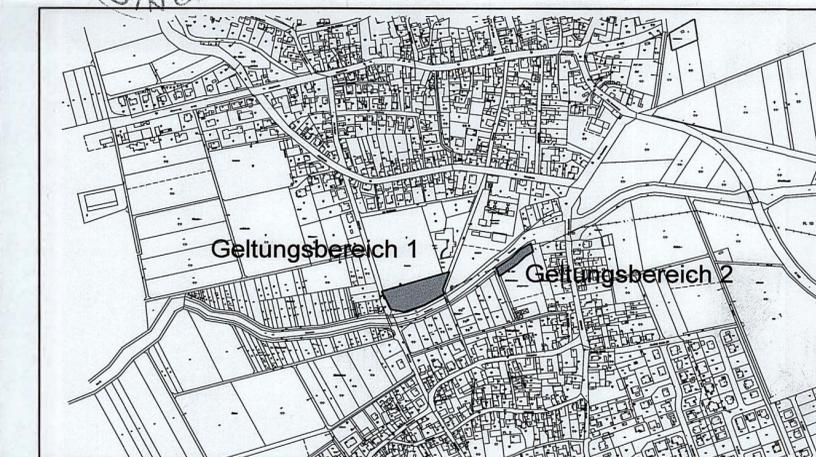
Siegel: Büdingen den 17. DEZ. 2009
Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 30.01.2009.

Siegel: Büdingen den 17. DEZ. 2009
Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28. NOV. 2009

Siegel: Büdingen den 17. DEZ. 2009
Erich Spamer
Bürgermeister
Magistrat der Stadt Büdingen



BÜDINGEN - STADTEIL DÜDELSHEIM Bebauungsplan "Marktplace" Änderung in einem Teilbereich