Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a + b BauGB

2.1 Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind überwiegend standortgerechte, heimische Arten der Pflanzliste zu verwenden. Mindestens 60% der Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Pflanzliste auszuwählen. Der Anteil von standortfremden Gehölzen darf 20% nicht überschreiten.

2.2 Mindestens 40% der privaten Grundstücksfläche sind 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 qm, ein Strauch 1,5 qm.

Zum Schutz von Vogelnestern sind erforderliche Rodungen außerhalb der Brutzeit, also nicht zwischen dem 1. März und 30. September, durchzuführen.

2.3 Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege etc. sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).

3. Festsetzungen gem. § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Nebengebäude und Kleingaragen sind nur eingeschossig zulässig und in gleicher Art zu verputzen, anzustreichen bzw. zu verkleiden wie die Hauptgebäude.

3.2 Freistehende Kleingaragen und Carports können in den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse eine andere Stellung unzumutbar erschweren und wenn das Straßen- und Ortsbild nicht verunstaltet wird. Dabei muss, wenn das Grundstück oberhalb der Straße liegt, ein Abstand von mindestens 1,5 Meter von der Straßengrenze eingehalten werden und die Traufhöhe darf 2,5 Meter über dem zugeordneten Gehweg nicht überschreiten.

3.3 Einfriedungen sind entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche und mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zulässig.
Folgende Materialien sind zulässig: Laubgehölzhecken, transparente Holzzäune, transparente Metallzäune, begrünte Maschendrahtzäune.

3.4 Die nicht bebauten Flächen zwischen den Gebäuden und der Straßenbegrenzung sind als Garten anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig.

4. Allgemeine Hinweise

4.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

Die Möglichkeiten einer Versickerung des Oberflächen- und Regenwassers sind zu prüfen.

4.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Leitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

4.3 Der Änderungsbereich liegt in der qualitativen Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die geltenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

4.4 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 800 l/min. gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

4.5 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.

4.6 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

5. Pflanzliste

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Bei allen Anpflanzungen sind die Grenzabstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

Bäume: Straßenbäume sind mit • gekennzeichnet Acer platanoides (Spitzahorn) •, Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn) •, Alnus glutinosa (Schwarzerle), Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche) •, Salix alba (Silberweide), Tilia cordata (Winterlinde) •, Tilia platyphyllos (Sommerlinde) •, Hochstamm-Obstbäume

Sträucher: Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus maheleb (Steinweichsel), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec, Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rhamnus frangula (Faulbaum), Salix aurita (Ohrweide), Salix caprea (Salweide), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Ranker und Kletterpflanzen: Selbstklimmer: Campsis radicans (Trompetenblume), Euonymus-fortunei-Sorten (Spindelstrauch), Hydrangea petiolares (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (Jungfernrebe), 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), Wisteria sinensis (Blauregen)

Extensive Dachbegrünung: Extensivbegrünung sind naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Die weitgehend geschlossenen flächigen Vegetationsbestände werden aus Moosen, Sukkulenten, Kräutern und Gräsern gebildet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie der **Hessischen Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I, S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Katastervermerk

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Büdingen, Stand 2021, verwendet. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.

Zeichenerklärung

WR	Reines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	offene Bauweise
0,4	Grundflächenzahl - GFZ
0,7	Geschossflächenzahl - GFZ
	Baugrenze
	Ein- und Ausfahrtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	vorhandenes Flurstück / Gebäude

Verfahrensvermerke

Gesamtplan
Der Bebauungsplan Nr. 1 "Am Pfaffenwald" ist durch Bekanntmachung vom 26.08.1969 rechtskräftig geworden. Danach erfolgten unterschiedlichste Änderungen in Teilbereichen, deren Festsetzungen in den jeweiligen Geltungsbereichen weiterhin zu beachten sind.

9. Änderung

Änderungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.09.2021 den Beschluss zur 9. Planänderung gefasst.

Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit
Die öffentliche Auslegung der Änderungsplanung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 04.04.2022 bis einschließlich 11.05.2022 statt.

Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.09.2022.

Büdingen, den 21.09.2022

STADT BÜDINGEN

Benjamin Harris
Bürgermeister

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

Büdingen, den 28.09.2022

STADT BÜDINGEN

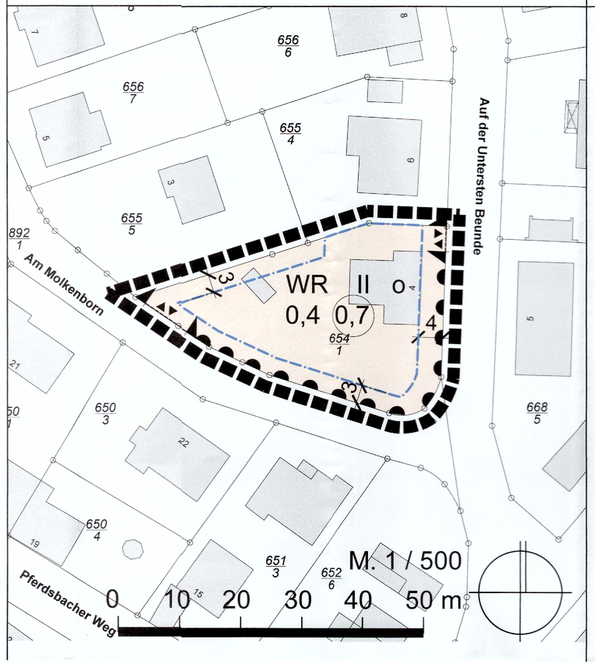
Benjamin Harris
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde am 30.09.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

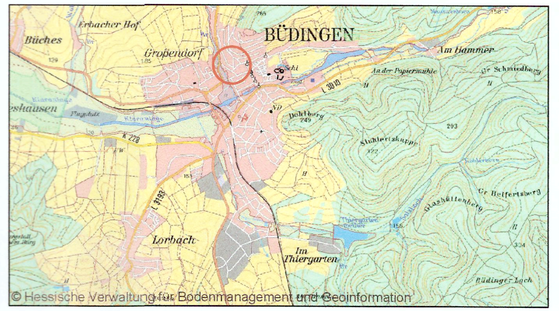
Büdingen, den 05.10.2022

STADT BÜDINGEN

Benjamin Harris
Bürgermeister



Stadt Büdingen
Bebauungsplan Nr. 1 „Am Pfaffenwald“
9. Änderung



Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AKH
Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/582106
FAX: 06101/582108
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com

Stand: Mai 2022