

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Im Geltungsbereich der Planänderung ist als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Im Baugebiet sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sie nicht die Bauverbotszone an der Kreisstraße tangieren.
- Eine maximale Traufhöhe von 6,50 m darf nicht überschritten werden. Als Bezugshöhe wird die Gehsteig-Hinterkante der vorgelagerten erschließenden Verkehrsfläche festgelegt, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Staffelgeschosse sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile nach den Anforderungen der DIN 4109 auszuführen.

Bei nach Süden orientierten Schlaf- und Kinderzimmern ist durch zusätzliche Maßnahmen ein aus hygienischen Gründen erforderlicher Mindestluftwechsel bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassaden sicher zu stellen. Hierfür kommen insbesondere schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Betracht. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

B Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Die zeichnerisch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit folgenden Laubgehölzen zu begrünen:
Bäume: Ahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Erle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*) und Hochstämmige Obstbäume.
Sträucher: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundrose (*Rosa canina*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*).
Klettergehölze: Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*).
Düngung und Biozideinsatz in den Pflanzstreifen sind verboten.
- Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger heimische Laubbaum gem. der Artenauswahl unter B1 zu pflanzen und zu unterhalten.
- Wege, Zufahrten und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterrassen).
- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 20 qm, 1 Strauch 2 qm).

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

- Für alle Gebäude sind Satteldächer, Sheddächer oder versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung soll 15°- 45° betragen. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.
- Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen.
- Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken gem. o.g. Artenauswahl einzuzüchten. Zaunsockel sind unzulässig. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten wegen der Sichtverhältnisse nicht höher als 0,75 m sein.
- Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

D Allgemeine Hinweise

- Abwasser:** Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Hessischem Wassergesetz Niederschlagswasser verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Bodenfunde:** 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.
- Altlasten:** Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altlagerungen, 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.
- Erdaushub:** Der im Rahmen von Aushubarbeiten anfallende unbelastete Erdaushub ist grundsätzlich einer Verwertung zuzuführen. Der Boden ist – soweit möglich – innerhalb des Geltungsbereichs, beispielsweise durch Oberflächengestaltung, auf den einzelnen Grundstücken oder an den Randbereichen einzubauen und zu verwerten.
- Sichtfelder:** Der Einmündungsbereich der Straße „An den Rohrwiesen“ in die K 230 ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung $\geq 0,80$ m freizuhalten (Sichtfelder nach RAS-K1).
- Bauverbotszone:** In der Bauverbotszone an der Kreisstraße dürfen in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend und betrifft auch die nach BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen. Die Bauverbotszone ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt. Die tatsächliche und damit maßgebliche Fahrbahnkante ist im Rahmen der Ausführungsplanung in der Örtlichkeit zu ermitteln.

- Emissionen:** Auf die von der Kreisstraße 230 und der Ortsumgebung Büdingen Büches ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement und der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
- Schutzabstände:** 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. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.
- Wasserschutz:** Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 20 m bedürfen einer Genehmigung.

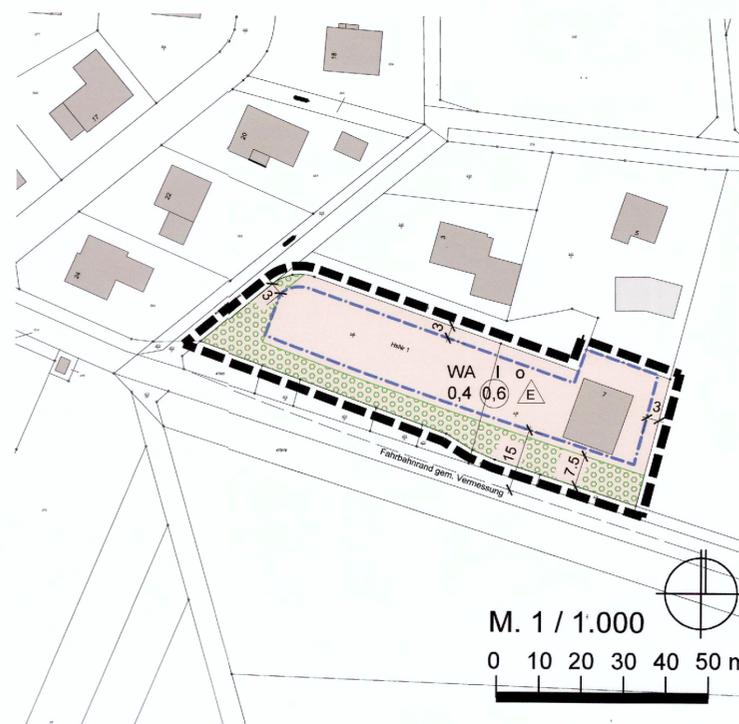
Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	offene Bauweise
0,4	Grundflächenzahl - GRZ
0,6	Geschossflächenzahl - GFZ
E	nur Einzelhäuser zulässig
—	Baugrenze
[Gitter]	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
[Dotted]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
[Schraffiert]	vorhandenes Flurstück / Gebäude



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).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 18.03.1994. **Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung vom 28.04.2000. **Ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 16.12.2000.

3. Änderung

Änderungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.11.2020 den 3. Änderungsbeschluss 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 26.07.2021 bis einschließlich 03.09.2021 statt.

Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 04.10.2021 bis einschließlich 18.10.2021.

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.05.2022.

Büdingen 22.08.2022



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 28.08.2022



Benjamin Harris
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde am 02.09.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Büdingen 12.09.2022



Benjamin Harris
Bürgermeister

Stadt Büdingen - ST Rohrbach Bebauungsplan Nr. 2 „Die Ortengärten“ 3. Änderung

