

Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 5 und 51 Ziff. 6 der **Hessischen Gemeindeordnung** (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 18), § 34 des **Baugesetzbuches** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, § 91 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) und der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) über die bauliche Nutzung der Grundstücke 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, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen in ihrer Sitzung am 24.02.2023 die folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung ergänzt den bebauten Stadtteil von Düdelsheim um die Flurstücke 98/1, 98/2 und 99/1 in Flur 2 der Gemarkung Düdelsheim, in der durch Zeichnung festgelegten Weise. Die zeichnerische Darstellung in der beigefügten Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Einbeziehung der Fläche

Die gemäß § 1 dieser Satzung umgrenzte Fläche wird gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Düdelsheim einbezogen.

§ 3 Festsetzungen

Für die in § 2 genannten Flächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB folgende einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

a) Art der zulässigen Nutzung

allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Im Bereich der einbezogenen Fläche ist lediglich ein Wohngebäude mit einer Wohnung zulässig.

b) Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Geschosshöhe als Höchstmaß: II

Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: 0,6

Eine maximale Traufhöhe von 7,50 m darf nicht überschritten werden. Als Bezugshöhe wird die vorgelagerte erschließende Verkehrsfläche festgelegt, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Staffelgeschosse sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

c) Bauweise

Die überbaubare Fläche ist gemäß der Darstellung in der beigefügten Karte durch Baugrenzen bestimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

d) Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Als Dachform der Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig.

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 30 bis 48° betragen.

Die Dacheindeckung aller geneigten Dächer hat in ortsüblichen Materialien zu erfolgen.

Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.

Für Einfriedungen sind Laubgehölzhecken, transparente Holzzäune, transparente Metallzäune und begrünte Maschendrahtzäune zulässig. Einflechtungen in Doppelstabmattenzäune sind unzulässig.

e) Landschaftsplanung

Mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Schottergärten sind nicht zulässig.

In den baulich nicht genutzten Grundstücksteilen ist der vorhandene standortgerechte Baumbestand zu erhalten und zu pflegen.

Zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange dürfen die im Plangebiet erforderlichen Rodungen und Gehölzrückschnitte nur innerhalb der gesetzlichen Fristen (Oktober bis Februar) ausgeführt werden. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

Der einbezogene Bereich liegt innerhalb der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (Schutzverordnung vom 07.02.1929, Hess. Reg. Blatt v. 07.02.1929, S. 17). In Zone II sind Aufgrabungen und Bohrungen über 20 m Tiefe genehmigungspflichtig.

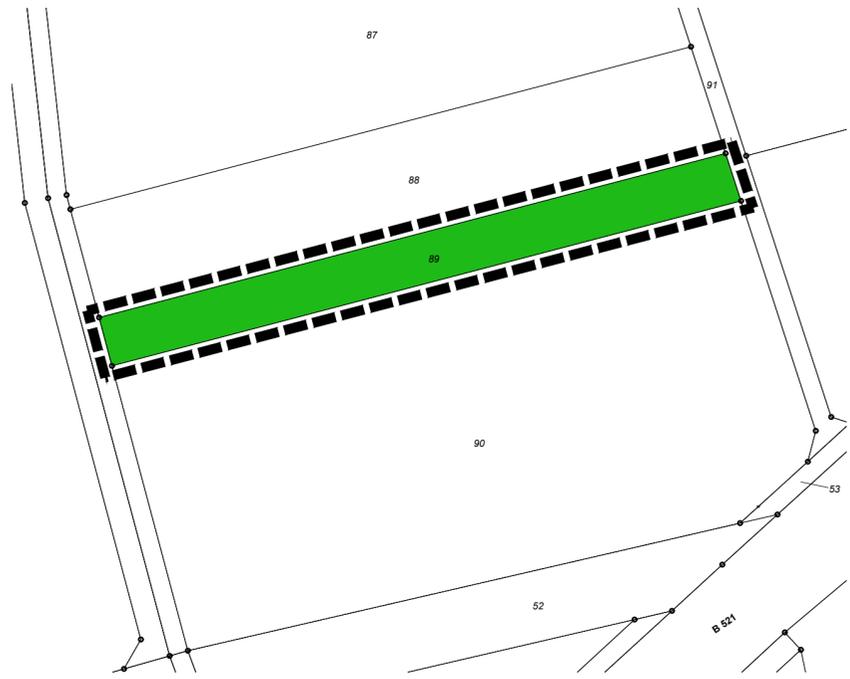
Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Hessischem Wassergesetz Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

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 die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

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 Ausgleich

Die durch die Satzung vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft ergeben ein bilanziertes Ausgleichsdefizit von rund 8.500 Wertpunkten. Um dieses Restdefizit auszugleichen, wird das Flurstück 89, in der Flur 20 in Düdelsheim langfristig als extensive Streuobstwiese gesichert. Der Geltungsbereich für die Ausgleichsmaßnahme hat eine Größe von ca. 1.447 qm. Der auf der Parzelle vorhandene Gehölzbestand ist durch Obstbäume zu ergänzen, zu pflegen und langfristig zu sichern.



Riedweg, Flur 20, Flurstück 89 – Sicherung einer extensiv genutzten Streuobstwiese

§ 5 Verfahren

Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung einer Satzung am 20.05.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung.

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 10.10.2022 bis einschließlich 11.11.2022.

Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 24.02.2023.

Büdingen, den

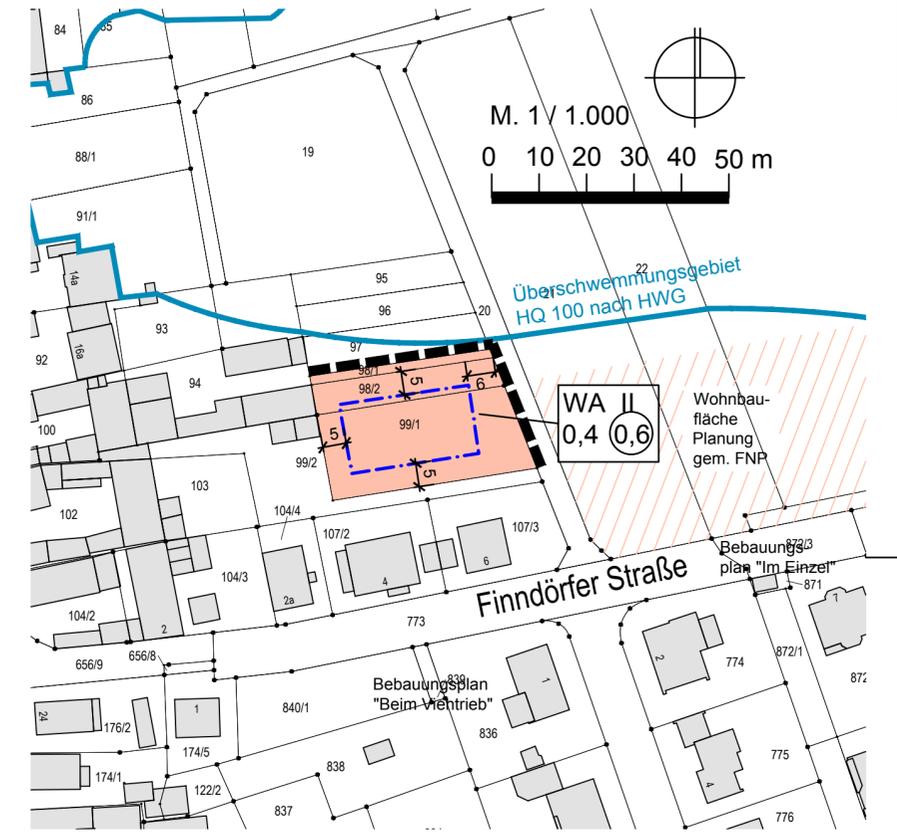
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Büdingen, den

Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde die Satzung rechtskräftig.

Büdingen, den



Katastervermerk

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

Zeichenerklärung

	allgemeines Wohngebiet
0,4	GRZ - Grundflächenzahl
	GFZ - Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
	Baugrenze
	nicht überbaubare / überbaubare Grundstücksfläche
	Abgrenzung des Einbeziehungsbereichs der Satzung
	nachrichtliche Übernahme Grenze Überschwemmungsgebiet
	Flurstück vorhanden
	Bebauung vorhanden

Stadt Büdingen - Düdelsheim Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche „Mühlstraße“ in den Stadtteil Düdelsheim

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: November 2022