



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



Schwarzplan Rohrbach mit Lage des Plangebiets

BEGRÜNDUNG

Bearbeitung

Büro Dr. Klaus Thomas
Ritterstraße 8 – 61118 Bad Vilbel
Tel: 06101/ 582106 – Fax 06101/ 582108
info@buerothomas.com – www.buerothomas.com

Bearbeitungsstand: Juni 2021



Inhaltsverzeichnis

1 Ziel und Zweck der Planung.....	3
2 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
2.1 Flächennutzungsplan	4
2.2 Bebauungsplan Rohrbach Nr. 2 „Die Ortengärten“, 1. Änderung 2012	4
2.3 Bauleitplanung im Umfeld	5
3 Verfahren.....	5
4 Bestand	6
4.1 Nachbarschaft	6
4.2 Änderungsbereich	7
4.3 Äußere Erschließung / Verkehr	7
4.4 Lärm	8
4.5 Ver- und Entsorgung	8
4.6 Altlasten und Bodenfunde	8
4.7 Kampfmittel	9
5 Umweltbelange.....	9
5.1 Artenschutz	9
5.2 Eingriff und Ausgleich.....	9
6 Planung	9
6.1 Allgemeines Ziel	9
6.2 Art der baulichen Nutzung.....	10
6.3 Höhen.....	10
6.4 Maß der baulichen Nutzung	10
6.5 Bauweise.....	11
6.6 Grünordnung	11
6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
7 Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Entsorgung.....	11
7.1 Abwasser.....	11
7.2 Bodenfunde und Altlasten	12
7.3 Erdaushub	12
8 Kreisstraße.....	12
8.1 Schallschutz	12
8.2 Sichtfelder	12
8.3 Bauverbotszone	12
9 Quellen	13

Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Zeichnung mit textlichen Festsetzungen



1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat am 17.11.2020 die Aufstellung der 3. Änderung in einem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Die Ortengärten“ beschlossen.

Die Änderung betrifft die Flurstücke 246/4 und 248/2 in der Flur 1 der Gemarkung Rohrbach, die sich zwischen der Stichstraße „An den Rohrwiesen“ und der Kreisstraße 230 am südöstlichen Rand von Rohrbach befinden.

Auszug aus der Beschlussvorlage: „In dem betreffenden Gebiet, sollen die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit von 5 Single-Häusern mit ausschließlich 1 Vollgeschoss geschaffen werden...“

Um dies zu ermöglichen, soll der bisher in der 1. Änderung des Bebauungsplans von 2012 als „Mischgebiet“ festgesetzte Änderungsbereich als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.¹

Die Änderung ist nach Forderung der Bauaufsicht erforderlich, da mit der Errichtung weiterer Wohngebäude die Durchmischung, die für ein Mischgebiet entscheidend ist, nicht mehr gegeben wäre.²

Eine grundsätzliche Änderung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans sowohl in Bezug auf die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen sowie des Hinweisapparats ist letztlich nicht vorgesehen. Einzelne Modifikationen leiten sich aus der Änderung des Gebietstyps und dem in diesem Rahmen vorgesehenen Nutzungskonzept ab. Dies betrifft in erster Linie die Baugrenzen und damit auch die überbaubaren Grundstücksflächen und die einzugrünende Grundstücksfläche.

Daraus ergeben sich auch Korrekturen und Anpassungen an den textlichen Festsetzungen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 ist im Hinblick auf die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und den Hinweisapparat eigenständig und vollständig. Sie ersetzt für den Änderungsbereich die früheren Planversionen. Die restlichen Bereiche der rechtskräftigen Planungen bleiben somit von der Änderung unberührt.

¹ Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Büdingen

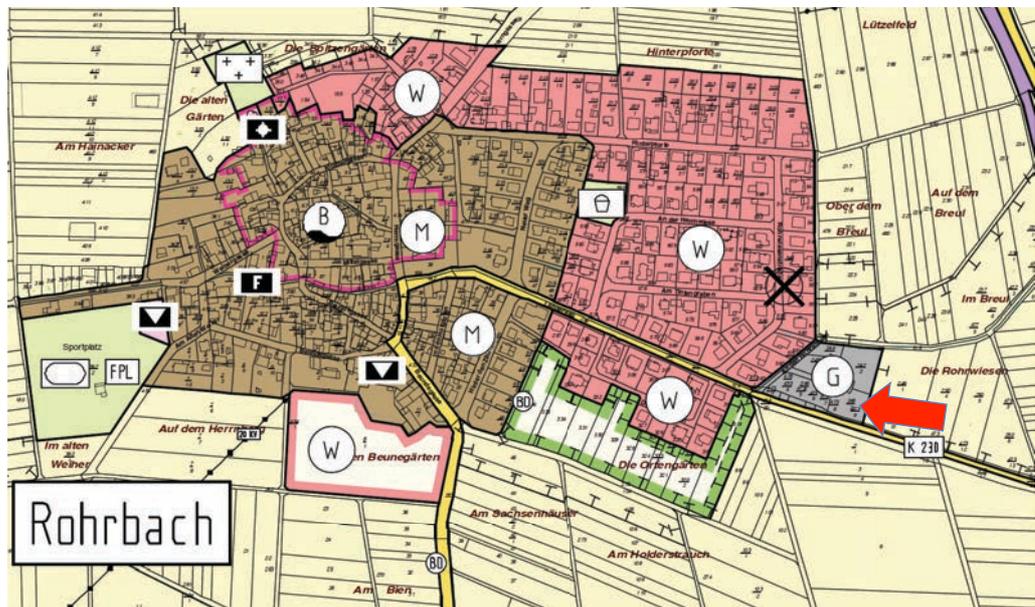
² Begründung zum Beschlussvorschlag Vorlage I/183/2020/1/1



2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen ist der Änderungsbereich, wie auch die nördlich anschließende Fläche, als „gewerbliche Baufläche“ – „G“ i.S. von § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die Planänderung entwickelt sich somit nicht aus der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Geltungsbe-
reich ist lediglich knapp 2.700 qm groß. Diese geringfügige Abweichung ist vernachlässigbar, da sie die Darstellungsuntergrenze von 0,5 ha unterschreitet. Die Abweichung wird im Wege der „Berichtigung“ angepasst.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

2.2 Bebauungsplan Rohrbach Nr. 2 „Die Ortengärten“, 1. Änderung 2012

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Die Ortengärten“, der 2000 in Kraft getreten ist. Die für die aktuelle Planänderung maßgebliche 1. Änderung dieses Bebauungsplans aus dem Jahr 2012, die wiederum nur einen Teil des ursprünglichen Plans betraf, sieht für den aktuellen Änderungsbereich „Mischgebiet“ – MI i.S. von § 6 BauNVO vor.

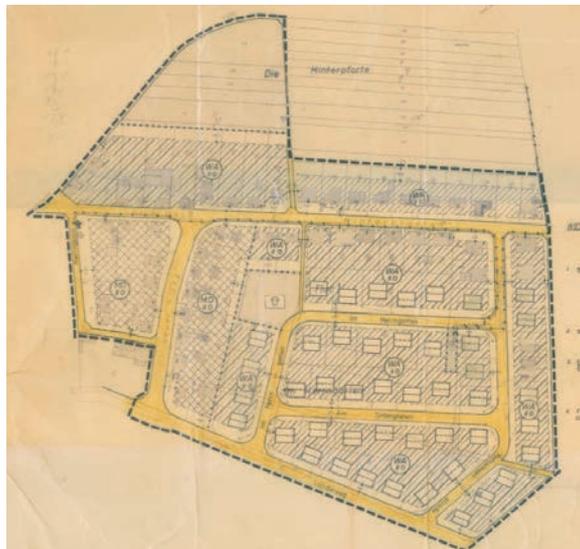
Der mit der 1. Änderung überplante Bereich nördlich des aktuellen Änderungsbereichs bleibt weiterhin als „Mischgebiet“ – MI i.S. von § 6 BauNVO festgesetzt.

Westlich grenzen die bebauten Wohngebiete an der Rohrwiesenstraße an und im Südwesten sind die mit dem Bebauungsplan „Die Ortengärten“ als Allgemeine Wohngebiete und Grünflächen festgesetzten Bereiche bereits entsprechend genutzt.



Ausschnitt aus der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 von 2012

2.3 Bauleitplanung im Umfeld



Neben den Planungen zu den Ortengärten selbst grenzt im Westen der Bebauungsplan 1 „Im Herrngarten“ aus dem Jahr 1976 an. Diese Planung setzt Reine und Allgemeine Wohngebiete sowie im Westen, der tatsächlichen damaligen Nutzung entsprechend, Dorfgebiete fest.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Im Herrngarten“ von 1976

3 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weil es sich um einen Bebauungsplan handelt, welcher der Innenentwicklung dient. Die Voraussetzungen nach § 13a BauGB werden erfüllt. Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich



machen. Zudem besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Darüber hinaus sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Danach ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung sowie der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden. Das Verfahren konzentriert sich somit auf die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit der Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans können im Wege der „Berichtigung“ angepasst werden.

Darüber hinaus gelten - für Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm - Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Belange werden bei der Planung jedoch geprüft.

4 Bestand



Plangebiet mit vorgelagerter K230. Links die Einmündung der Straße „An den Rohrwiesen“.

4.1 Nachbarschaft

Der Änderungsbereich ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Die Ortengärten“. Im Bereich dieses Bebauungsplans befinden sich nördlich der Stichstraße „An den Rohrwiesen“ mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke. Ein Grundstücksteil im Norden wird für Stellplätze genutzt.



Im Süden verläuft die Kreisstraße 230 sowie ein Fuß- und Radweg mit begleitenden Bepflanzungen, die im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt sind und lt. nachrichtlichem Hinweis Bestandteil der Straßenbaumaßnahme der Kreisstraße waren.

Im Westen verläuft die Straße „An den Rohrwiesen“, an die die Gärten der Wohnbebauung an der Rohrwiesenstraße angrenzen. Im Osten beginnen die landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Weder die ausparzellierten Flächen direkt an der Kreisstraße noch die öffentliche Stichstraße sind Gegenstand der Planänderung. Die Planänderung umfasst lediglich die Flurstücke 246/4 und 248/2 mit einer Fläche von ca. 0,27 ha.

4.2 Änderungsbereich

Die Planänderung betrifft die Fläche zwischen dieser Stichstraße und der Kreisstraße 230. Am südöstlichen Ende der Stichstraße ist ein Gebäude, dessen zwischenzeitlich nach Westen erweiterte Erdgeschosszone für die Unterstellung von Oldtimern genutzt wird. Das Obergeschoss ist eine Wohntage. Insgesamt handelt es sich um eine auf Hobby- bzw. Freizeitbedürfnisse zugeschnittene besondere Wohnsituation. Werkstattähnliche Aktivitäten, Räumlichkeiten oder Anlagen, die über eine Garagennutzung hinausgehen, gibt es nicht.

Der Änderungsbereich ist ansonsten unbebaut. Die heutigen Freiflächen wurden in der Vergangenheit als Lagerbereich einer Bauunternehmung u.a. für Gerüstteile, Geräte usw. genutzt. Heute gibt es dort eine mäßige Ruderalvegetation, die allerdings in kurzen Abständen gegrubbert wird. Das Gelände hat nach Süden, zur Kreisstraße hin, ein leichtes Gefälle, das auch bei der Konzeption des Hauses im Südosten eine Rolle gespielt hat.

4.3 Äußere Erschließung / Verkehr

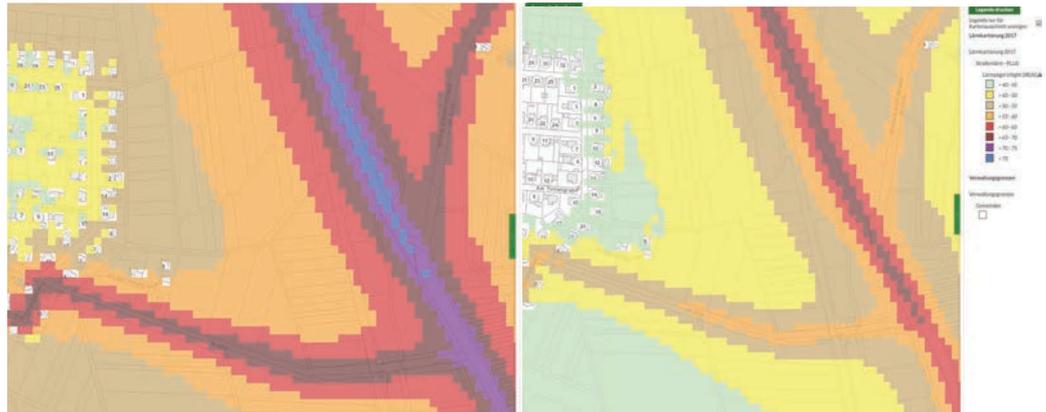
Der Gesamtbereich ist über die Straße „An den Rohrwiesen“ an die Kreisstraße angebunden. Der Änderungsbereich selbst liegt an der von dieser Straße nach Osten abgehenden gleichnamigen Stichstraße. Parallel zur Kreisstraße gibt es einen Fuß- und Radweg.



4.4 Lärm

Die Lärmkartierung von 2017 gibt für die Kreisstraße 230 im Bereich Rohrbach eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 625 und 394 LKW an. Aktuellere Werte liegen zum einen wegen den corona-bedingt veränderten Verkehrsmengen in den letzten Monaten nicht vor. Ungeklärt sind damit auch möglicherweise entlastende Einflüsse der inzwischen fertiggestellten Ortsumfahrung Büches.

Der Lärmviewer zeigt für den Abschnitt der Kreisstraße folgende Einflüsse durch Straßenlärm:



Lärmviewer: links: tags 60-65 dB(A) bzw. 55-60 dB(A), rechts: nachts 50-55 dB(A) bzw. 40-45 dB(A)³

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 streben für ein Allgemeines Wohngebiet am Tag 55 dB(A) und 45 dB(A) nachts an. Die Werte direkt an der Kreisstraße überschreiten die Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht.

Zu sehen ist allerdings auch, dass für die Fläche in der rechtskräftigen Planung für eine gemischte Bebauung und damit auch bereits für eine Wohnbebauung Planungsrecht geschaffen wurde. Eine grundsätzlich neue Situation in Bezug auf den Lärm ergibt sich mit der Planänderung nicht.

4.5 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage im bebauten Umfeld und der vorhandenen Erschließungsstraße ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen in Bezug auf die Ver- und Entsorgung grundsätzlich gegeben sind.

4.6 Altlasten und Bodenfunde

Im Grundsatz ist die Frage der baulichen Nutzbarkeit des Plangebiets durch die rechtskräftige Planung = den Bebauungsplan Nr. 2 „Die Ortengärten“ geklärt. In diesem rechtskräftigen Bebauungsplan findet sich ein Hinweis auf eine als altlastverdächtige Fläche eingestufte Ablagerung (ehemaliger Gemeindemüllplatz bis 1972) im Nordosten, außerhalb des damaligen Geltungsbereichs. Der Umgang mit Bodenfunden und eventuellen Altlasten, deren Existenz unter Umständen erst im Rahmen der Bautätigkeit erkennbar wird, ist durch einen textlichen Hinweis klargestellt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass im Westen des seinerzeitigen Geltungsbereichs eine vorge-schichtliche Siedlung vermutet wird.

³ HLNUG, Lärmviewer



4.7 Kampfmittel

Über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Änderungsbereich ist nichts bekannt.

5 Umweltbelange

Da für den Bebauungsplan der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Danach ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Es ist davon auszugehen, dass die Belange der unterschiedlichen Schutzgüter im Rahmen der rechtskräftigen Planungen abgearbeitet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen getroffen wurden. Ohnehin werden durch die Änderungsplanung keine neuen Eingriffe ermöglicht, die städtebaulichen Werte werden sogar reduziert.

5.1 Artenschutz

Aufgrund der weit fortgeschrittenen Bebauung und dem geringwertigen Grünbestand im noch nicht baulich genutzten Änderungsbereich, ist nicht davon auszugehen, dass Eingriffe erfolgen, die für den Artenschutz von Relevanz sind.

Ungeachtet dessen sind grundsätzlich die Belange des Artenschutzes zu beachten um zu verhindern, dass baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes auftreten. Dies betrifft in der Regel den Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten europäischer Vogel- und Fledermausarten und die damit verbundenen jahreszeitlichen Einschränkungen hinsichtlich Rodungs- und Abrissmaßnahmen.

Unter Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen und aufgrund des tatsächlichen Bestands ist davon auszugehen, dass die Änderungsplanung keine artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen nach sich zieht.

5.2 Eingriff und Ausgleich

Grundsätzlich gilt für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren und mit einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Darüber hinaus ist zu erwarten, dass durch die Reduzierung der GRZ von 0,6 (MI) auf 0,4 (WA) die durch die Änderungsplanung ermöglichten Eingriffe geringer ausfallen, als die im Rahmen der 1. Änderung zulässigen Eingriffe.

Auf eine Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich kann für die 3. Planänderung somit verzichtet werden.

6 Planung

6.1 Allgemeines Ziel

Ziel der 3. Änderung ist die Schaffung der Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit von 5 letztlich auf kleine Haushalte zugeschnittenen „Single-Häusern“. Das Konzept reagiert z.B. darauf, dass



das Raumangebot „normaler Einfamilienhäuser“ wegen des Auszugs von Kindern nur eingeschränkt sinnvoll zu nutzen ist und somit auch im ländlichen Raum eine gewisse Nachfrage nach Alternativen besteht. In diesem Fall sind lediglich eingeschossige Gebäude geplant.

Der Ansatz führt im Übrigen auch dazu, dass an eine Vermietung der geplanten Gebäude gedacht ist.

Dazu ist in erster Linie die Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderlich, von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet. Außerdem muss im Westen die Baugrenze angepasst und damit die überbaubare Fläche etwas vergrößert werden.

Die Planänderung betrifft das Flurstück 246/4 und das teilweise bereits baulich genutzte Flurstück 248/2.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Der bisher in der 1. Änderung des Bebauungsplans von 2012 als „Mischgebiet“ festgesetzte Änderungsbereich wird als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ i.S. von § 4 BauNVO festgesetzt.

In diesem Rahmen werden Präzisierungen in Bezug auf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen analog zu den benachbarten Wohngebieten vorgenommen. Einerseits soll grundsätzlich eine gewisse Öffnung in Bezug auf der Nutzung entsprechende Ergänzungen möglich sein. Andererseits erfolgen Einschränkungen in Bezug auf störende Nutzungen.

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

6.3 Höhen

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung wurden sinngemäß aus der 1. Planänderung übernommen. Planungsrechtlich festgesetzt ist, dass eine maximale Traufhöhe von 6,50 m nicht überschritten werden darf. Die Gehsteig-Hinterkante der nördlich vorgelagerten erschließenden Verkehrsfläche ist dabei als Bezugshöhe vorgegeben, - von dieser ist lotrecht vor der Gebäudemitte zu messen. Damit ist klargestellt, dass auch im Eckbereich die nördliche Verkehrsfläche maßgeblich ist, da die Gebäude von diesem Straßenabschnitt erschlossen werden.

Ergänzend wird festgesetzt, dass die in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen nicht erwünschten Staffelgeschosse nicht zulässig sind.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer GRZ von 0,4 an der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO. Die Orientierung an der Obergrenze hängt auch damit zusammen, dass nicht nur die Gebäudeflächen, sondern auch die Grundstücksfreiflächen dem sparsamen Bedarf der Zielgruppe entsprechend dimensioniert sind,- bei gleichzeitigem und standortbedingtem Angebot an Stellplätzen für Autos.

Mit der festgesetzten GRZ wird die bauliche Nutzbarkeit gegenüber dem rechtskräftigen Plan reduziert.

Außerdem wird eine GFZ von 0,6 bei einem zulässigen Vollgeschoss für den Änderungsbereich festgesetzt.



6.5 Bauweise

Die Bauweise wird durch Verschiebung der Baugrenze im Westen angepasst. Hier unterschreitet der Abstand zur Kreisstraße die in der rechtskräftigen Planung festgesetzten 15 m der Bauverbotszone geringfügig. Um die durch die Einmündung der Stichstraße verringerte Grundstückstiefe trotzdem für eine Bebauung nutzen zu können, ist ein Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze von 3,50 m erforderlich.

Weiterhin festgesetzt bleiben die offene Bauweise und die Zulässigkeit von Einzelhäusern.

Textlich wird klargestellt, dass Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ausgenommen davon sind die Bereiche der Bauverbotszone an der Kreisstraße.

6.6 Grünordnung

Die wesentliche Festsetzung der rechtskräftigen Planung zur Landschaftsplanung, die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Süden des Änderungsbereichs, wird inhaltlich übernommen.

Ergänzende textliche Festsetzungen betreffen die Pflanzung von Stellplatzbäumen, die versickerungsfähige Befestigung von Wegen, Zufahrten und Hofflächen und die Mindestbegrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Festsetzungen leiten sich aus den rechtskräftigen Planungen ab.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die aus der rechtskräftigen Planung übernommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen betreffen einerseits die Dachformen und Dacheindeckungen. Zulässig sind Satteldächer, Sheddächer oder versetzte Pultdächer, mit einer Dachneigung von 15°- 45°, in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen.

Andererseits hat die Farbgebung der baulichen Anlagen in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen.

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig, die im Vorgartenbereich mit einheimischen Laubhecken einzugrünen sind.

Textlich geregelt ist auch, dass Mülltonnen von der Straße aus nicht sichtbar sein sollen und größere Abstellplätze mit Buschwerk zu bepflanzen sind.

7 Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Entsorgung

Durch textliche Hinweise wird auf folgende Belange hingewiesen, die größtenteils bereits Gegenstand der rechtskräftigen Planungen sind:

7.1 Abwasser

Textlich wird darauf hingewiesen, dass gem. Hessischem Wassergesetz (HWG) Niederschlagswasser verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Grundsätzlich hat die Entwässerung entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Büdingen zu erfolgen.



7.2 Bodenfunde und Altlasten

Durch allgemeine Hinweise wird auf den Umgang mit Bodendenkmälern und Bodenverunreinigungen hingewiesen.

7.3 Erdaushub

Es wird darauf hingewiesen, dass der im Rahmen von Aushubarbeiten anfallende unbelastete Erdaushub grundsätzlich einer Verwertung zuzuführen ist. Demnach ist der Boden möglichst innerhalb des Geltungsbereichs auf den einzelnen Grundstücken oder an den Randbereichen einzubauen und zu verwerten.

8 Kreisstraße

Aufgrund der Auswirkungen, die sich durch die dem Änderungsbereich vorgelagerte Kreisstraße ergeben, ist auf folgendes hinzuweisen:

8.1 Schallschutz

Eine gutachterliche Klärung der Lärmeinflüsse von der K 230 ist derzeit im Hinblick auf die angesprochene Datenbasis wenig sinnvoll. Insofern ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Lage des Plangebiets an der Kreisstraße ggf. eine bauliche Reaktion auf den Verkehrslärm im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen ist.

8.2 Sichtfelder

Allgemein wird textlich auch weiterhin klargestellt, dass der Einmündungsbereich der Straße „An den Rohrwiesen“ in die K 230 von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m freizuhalten ist. Dies betrifft nach den Darstellungen in der rechtskräftigen Planung jedoch keine Flächen im Änderungsbereich.

8.3 Bauverbotszone

Der rechtskräftige Bebauungsplan stellt eine Bauverbotszone von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dar. Auch die 1. Änderung hat – trotz zwischenzeitlich verändertem Hessischen Straßengesetz – diese Abmessung für die Festsetzung der Baugrenze übernommen, um in den dort bereits planungsrechtlich zulässigen überbaubaren Flächen keine eigentumsrelevanten nachträglichen Eingriffe vorzunehmen. Darauf bezieht sich nun auch die erneute Planänderung.

In der Bauverbotszone an der Kreisstraße dürfen 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. Hingewiesen wird darauf, dass die tatsächliche und damit maßgebliche Fahrbahnkante im Rahmen der Ausführungsplanung in der Örtlichkeit zu ermitteln ist. Die Vermaßung in der Planzeichnung ergibt sich aus einer Eintragung in dem Höhenplan für das Bauvorhaben, für den u.a. die Asphaltkante vermessen wurde.⁴

⁴ Höhenplan, Ing.-Büro Becker & Partner GmbH, Bad Soden-Salmünster, 20.03.2020



Darüber hinaus ist eine kleine Abweichung im Westen und ein Heranrücken an die Kreisstraße erforderlich, um dort eine bauliche Nutzung zu ermöglichen. Die Überschreitung der 15 m-Linie betrifft eine Fläche von ca. 3,30 m Tiefe und 8,50 m Länge.

9 Quellen

Der Bearbeitung lagen unter anderem zugrunde (chronologische Reihenfolge):

- **Flächennutzungsplan**, Stadt Büdingen
- **Bebauungspläne** „Die Ortengärten“ 2000, 1. Änderung 2012 „Im Herrngarten“ 1976, Stadt Büdingen
- **Städtebaulicher Vertrag** zwischen dem Grundstückseigentümer G. Parlow und der Stadt Büdingen
- **Bauantrag** Ingenieurbüro Hagemann, Bad Soden-Salmünster, April 2020
- **Höhenplan** Ingenieurbüro Becker & Partner GmbH, Bad Soden-Salmünster, März 2020

sowie

- SCHWIER: 2002 – Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/HORNMANN/KÄMPER: 2018 – BauNVO Kommentar, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/UECHTRITZ: 2018 – BauGB Kommentar, C.H.Beck, München