

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

BEGRÜNDUNG



Bearbeitung:

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

Bearbeitungsstand: Mai 2022



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1 Ziele und Zwecke der Planänderung	3
1.1 Allgemein	3
1.2 Verfahren	3
2 Planungsrecht	4
2.1 Flächennutzungsplan	4
2.2 Bebauungspläne / Planungsrecht	4
3 Ausgangssituation	5
3.1 Erschließung	5
3.2 Vorhandene Nutzungen	5
3.3 Ver- und Entsorgung	5
3.4 Schutzgüter	5
3.5 Eingriff / Ausgleich	5
4 Planung	6
4.1 Geltungsbereich	6
4.2 Verkehrliche Erschließung	6
4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen	6
4.4 Festsetzungen zur Landschaftsplanung	7
4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
4.6 Allgemeine Hinweise	8

Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen



1 Ziele und Zwecke der Planänderung

1.1 Allgemein

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat in ihrer Sitzung am 17.09.2021 den Beschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Pfaffenwald“ gefasst.

Grund der Planänderung ist das Bestreben der Grundstückseigentümer, auf der Eckparzelle 654/1 ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Die Parzelle hat dafür eine ausreichende Größe und ist optimal erschlossen.

Ziel der Planänderung ist es im Wesentlichen, die Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans im Bereich des Eckgrundstücks „Am Molkenborn“ / „Auf der untersten Beunde“ zu verändern, um so den Bau eines weiteren Wohnhauses zu ermöglichen. Mit einer Erweiterung der überbaubaren Fläche wird eine Gleichstellung mit vergleichbaren Eckgrundstücken im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans vollzogen.

Die textlichen Festsetzungen werden in diesem Zusammenhang redaktionell überarbeitet und an heutige Standards angepasst.

1.2 Verfahren

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet. Darüber hinaus bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter noch darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung 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.

Außerdem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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.

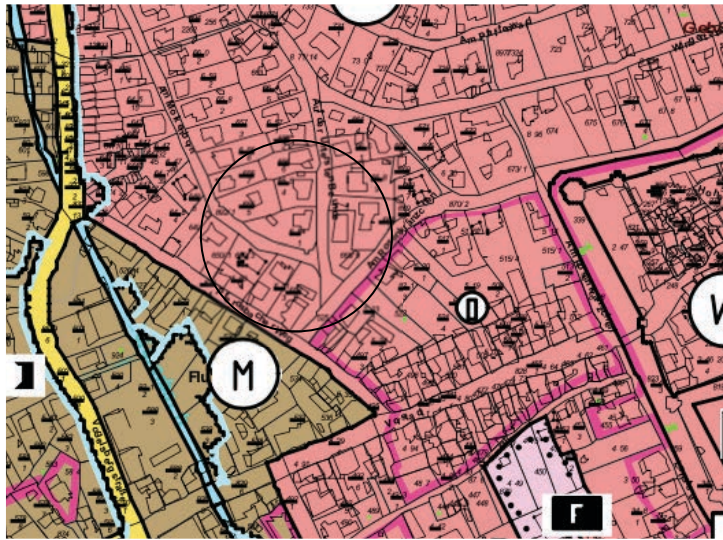
Zudem betrifft die Änderung nur einen sehr kleinen Teil der Gesamtfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die zulässige Art der baulichen Nutzung – Wohngebiet – bleibt bestehen. Da auch die zuläs-



sige Grundflächenzahl nicht verändert wird, ist durch die Planänderung nicht von relevanten Neueingriffen auszugehen.

2 Planungsrecht

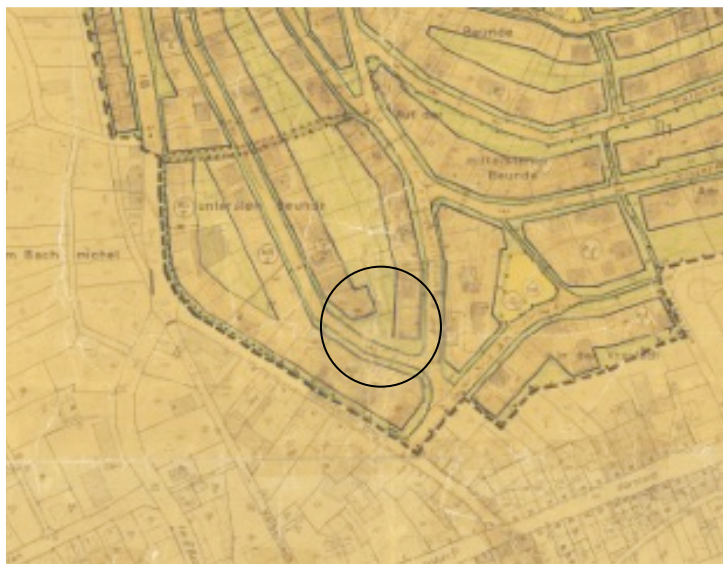
2.1 Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Ausschnitt aus dem wirksamen FNP 2012

2.2 Bebauungspläne / Planungsrecht



Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1969 als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan 1969

Für den Gesamtplan gab es in der Vergangenheit immer wieder Planänderungen in kleineren Teilbereichen, die aufgrund unterschiedlichster Planungswünsche erforderlich waren.



3 Ausgangssituation

3.1 Erschließung

Der Änderungsbereich liegt im Kreuzungsbereich von zwei ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen. Im Osten verläuft die Straße „Auf der untersten Beunde“ und im Südwesten befindet sich die Straße „Am Molkenborn“, die am südlichen Punkt der Planänderung in die unterste Beunde mündet. Die Erschließung der Parzelle ist damit von zwei Seiten gesichert. Der bereits bebaute nordöstliche Teil des Änderungsbereichs ist der Straße „Auf der untersten Beunde“ mit der Hausnummer 4 zugeordnet, die derzeitige Grundstückszufahrt befindet sich an der nördlichen Nachbargrenze. Eine weitere Zufahrt ist an der Straße „Am Molkenborn“, ebenfalls im nördlichen Bereich vorstellbar.

3.2 Vorhandene Nutzungen

Die bestimmungsgemäße bauliche Nutzung beschränkt sich derzeit auf die östliche Hälfte des Änderungsbereichs. Das dort befindliche Wohnhaus gehört den antragstellenden Bauleuten.

Im Nordwesten befinden sich auf der Gartenfläche kleinere Nebengebäude.

Die in diesem Bereich mögliche Ausnutzung von 40 % des Bemessungsgrundstücks (ca. 400 qm) kann aufgrund der unterbrochenen Baugrenzen und damit geringeren überbaubaren Grundstücksfläche (ca. 330 qm abzüglich der einzuhaltenden Abstandsflächen im Norden) nicht adäquat umgesetzt werden.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur gegeben.

3.4 Schutzgüter

Aufgrund der bereits rechtskräftigen Planung und des sich daraus ergebenden vereinfachten Verfahrens kann von der Umweltprüfung und die in diesem Rahmen erforderliche schutzgutbezogene Betrachtung abgesehen werden.

Der Änderungsbereich ist bereits als Wohngebiet festgesetzt und entsprechend nutzbar. Eine Neubewertung der Böden ist nicht erforderlich, da keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden. Dem grundsätzlichen Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird mit der Nachverdichtung ausdrücklich Rechnung getragen. Da das Maß der baulichen Nutzung unverändert gilt und die textlichen Festsetzungen die Grundstücksnutzung regeln, sind keine bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

3.5 Eingriff / Ausgleich

Durch die Änderungsplanung entstehen keine zusätzlichen Eingriffe, da das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird. Eine rechnerisch relevante Neubewertung der Ausgangssituation ergibt sich somit nicht.



4 Planung

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Planänderung umfasst lediglich das Flurstück 654/1 in der Flur 1 in Büdingen.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird nicht verändert. Vielmehr wird durch Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt klargestellt, dass die Grundstückszufahrten an den nördlichen Nachbargrenzen angeordnet sein sollen. Der eigentliche Kreuzungsbereich soll damit von Grundstückszufahrten freigehalten werden. Die möglichen Einfahrten sind als Ein- und Ausfahrtbereich ebenfalls zeichnerisch festgesetzt.

4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Nutzung

Mit der Planänderung wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert.

Bauweise



Eckbereich „Auf der untersten Beunde“ (rechts) / „Am Molkenborn“ (links) heute

Die einzige planungsrechtliche Änderung und Grund für die Änderungsplanung ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche. Wie bei ähnlichen Ecksituationen in der Nachbarschaft soll damit die bauliche Nutzung im Bereich des Eckgrundstücks an die Grundstücksgröße bzw. zulässige Grundflächenzahl der rechtskräftigen Planung entsprechend angepasst werden.

Zum nordwestlichen Rand des Änderungsbereichs, zur Parzelle 655/5 hin, wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m festgesetzt. Das entspricht dem Abstand, der auch auf der anderen Seite dieser Parzellengrenze mit der rechtskräftigen Planung festgesetzt ist. Im Nordosten geht die Baugrenze in die weiterführende Baugrenze über, da in diesem Bereich die überbaubare Fläche der rechtskräftigen Planung be-



reits in das Flurstück 654/1 hineinragt. Unberührt davon bleiben ohnehin die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen.

Der mit der rechtskräftigen Planung festgesetzte Abstand zur „Untersten Beunde“ (4 m) wird im Bereich der Bestandsbebauung zunächst fortgeführt und dann im Eckbereich und zum „Am Molkenborn“ hin von 5 m auf 3 m reduziert. Begründet ist das zum einen mit praktischen Überlegungen zur künftigen Bebauung, die bisher nicht weiter konkretisiert ist und die, bei einem größeren Straßenabstand durch die entstehende Dreiecksfläche, unnötig erschwert würde. Zum anderen hat der größere Abstand im weiteren Verlauf der Straße im Norden den Effekt, dass die entsprechenden Flächen im größeren Umfang für Autostellplätze genutzt werden. Letztlich wird mit dem geringeren Abstand und der Festsetzung eines aus Gründen der Verkehrssicherheit ohnehin gebotenen Bereichs ohne Zu- und Ausfahrt gewährleistet, dass der städtebaulich relevante Eindruck hier weitestgehend durch einen grünen Vorgarten geprägt wird. Ohnehin verkleinert sich der Abstand zur Verkehrsfläche weiter im Norden auch in der rechtskräftigen Planung wieder auf 3 m.

4.4 Festsetzungen zur Landschaftsplanung

Um eine ansprechende Eingrünung des Änderungsbereichs zu gewährleisten, wird textlich festgesetzt, dass bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern überwiegend standortgerechte, heimische Arten der Pflanzliste zu verwenden sind. Dabei sind mindestens 60% der Anpflanzungen unter Berücksichtigung der Pflanzliste auszuwählen und der Anteil von standortfremden Gehölzen darf 20% nicht überschreiten. Außerdem sind mindestens 40% der privaten Grundstücksfläche als Garten- oder Grünfläche anzulegen, mit Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.

Klargestellt wird, dass zum Schutz von Vogelnestern erforderliche Rodungen außerhalb der Brutzeit durchzuführen sind.

Darüber hinaus sind zum Schutz von Boden und Wasser offene Stellplätze, Zufahrten und Wege etc. wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Fugenpflaster mit Abstandhalter, Rasengittersteine).

4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen regeln die Gestaltung von Nebengebäuden und Kleingärten. Klargestellt wird dabei, dass freistehende Kleingärten und Carports in den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze zugelassen werden können, 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. Dies ergibt sich im Sinne der Gleichbehandlung aus den Festsetzungen der rechtskräftigen Planung und ist ergänzend zu den planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen zu sehen. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung greift in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Außerdem wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege- und Straßenflächen als Laubgehölzhecken, transparente Holzzäune, transparente Metallzäune und begrünte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche und mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zulässig sind.



Textlich wird darüber hinaus geregelt, dass die nicht bebauten Flächen zwischen den Gebäuden und der Straßenbegrenzung als Garten anzulegen und zu unterhalten und Schottergärten nicht zulässig sind.

4.6 Allgemeine Hinweise

Auf den Umgang mit Ab- und Oberflächenwasser wird textlich hingewiesen.

Ein allgemeiner Hinweis stellt klar, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Leitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat die OVAG darauf hingewiesen, dass im Änderungsbereich Versorgungskabel verlegt sind. Diese verlaufen, bis auf die Hausanschlüsse, in den öffentlichen Flächen. Die Zugänglichkeit der Kabel ist sicherzustellen. Es wird auch explizit darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Außerdem sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen und notwendige Arbeiten sind frühzeitig mit dem Netzbezirk Nidda abzustimmen. Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert oder zusätzliche Lichtpunkte errichtet werden, ist ebenfalls eine frühzeitige Abstimmung mit der Fachabteilung Straßenbeleuchtung in Friedberg erforderlich.

Darüber hinaus sind die Auswirkungen aufgrund der Lage im qualitativen Heilquellenschutzgebiet Zone II und die erforderlichen Maßnahmen im Sinne des Brandschutzes zu beachten.

Allgemein wird auf die Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern und Altablagerungen hingewiesen.