

PLANZEICHEN	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Straßenverkehrsflächen
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
GRZ Grundflächenzahl	Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
GFZ Geschossflächenzahl	oberirdisch (mit Schutzstreifen)
I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	SONSTIGE PLANZEICHEN
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
O offene Bauweise	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
ED nur Einzel-/Doppelhäuser	NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG
Baugrenze	Parzellierungsvorschlag (unverbindlich)
Dachform (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)	
FD Flachdach	
SD Satteldach	

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017)

Die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017)

Die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018)

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)**
 Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind darüber hinaus nicht zulässig:
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
 - Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 9 BauGB)**
 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. 2 begrenzt. Bei Doppelhäusern gilt jede Doppelhaushälfte als Wohnhaus.
 - Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)**
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Gebäudehöhe max. 9,5 m betragen, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss als unteren Bezugspunkt in senkrechter Projektion zur Oberkante des Gebäudes als oberen Bezugspunkt.
 - Überschreitungen durch untergeordnete Gebäude-/Anlagenteile (z.B. Schornstein, Entlüftungsanlage) können ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
 - Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Garagen und Carports müssen zwischen Einfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche einen mind. 5 m langen Zufahrtsbereich besitzen.
 - Garagen/Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.
 - Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des jeweils zuständigen Versorgungsträgers bestehend in dem Recht das Grundstück für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung der Hochspannungsfreileitung mit den dazugehörigen Masten und Erdungen in Anspruch zu nehmen und betreten zu lassen. In einem Schutzstreifen von 18 m Breite (zu beiden Seiten der Mastmittellinie von je 9 m) darf der Grundstückseigentümer keine Gebäude oder Strohmieten errichten. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass Bäume und Sträucher die Leitung nicht gefährden und muss alles unterlassen, was den Betrieb der Leitung ober- oder unterirdisch beeinträchtigen könnte. Flurschäden werden dem Nutzungsberechtigten ersetzt. Die Ausübung dieses Rechte aus der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)**
 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. (Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m.)
 - Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch klein- bis mittelkronige Bäume und Sträucher zu gliedern (1 Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m²). (Hinweis: Auf den Grundstücken mit Anschluss an die freie Landschaft sind die Gehölz-anpflanzung vorrangig zur freien Landschaft hin zu orientieren.)
 - Hofflächen, Fußwege und private Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weittüftiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).
 - Wasserwirtschaftliche Festsetzung**
 - Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
 Zur Schonung des Wasserhaushaltes soll das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
 - Zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist je Grundstück eine Retentionszisterne/Kombizisterne mit einem Retentionsvolumenanteil von 7 m³ zu errichten. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von max. 0,64 l/s dem öffentlichen Kanalnnetz zuzuführen.
 - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**
 - Dachgestaltung**
 Geneigte Dächer sind in gedeckten Farbtönen (rot, braun, grau und anthrazit) auszuführen. Auf allen Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig und ausdrücklich zu empfehlen. Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung (vgl. Artenliste unter 4.1) zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungs-aufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen. Eine Begrünung von Garagendächern mit einer Dachneigung von unter 10° ist nur dann nicht erforderlich, wenn auf Ihnen eine Photovoltaikanlage installiert wird.
 - Fassadengestaltung**
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Fassadeneinbauten mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien nicht zulässig. Fassadeneinbauten sind zu verputzen. Ausnahmen hiervon können für Sichtmauerwerk aus Naturstein oder in Natursteinoptik zugelassen werden.
 - Einfriedungen**
 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestabstand von 15 cm ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.
 - Grundstücksfreiflächen**
 In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit sie
 - auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
 - nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
 - Werbeanlagen**
 Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder über Traufhöhe angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Leuchtfarben, Laserlichtanlagen, Blinklichter und bewegliche Schabwänder sind nicht zulässig.

- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 - Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):**
 Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
 Bäume 1. Ordnung: H.3 x v., m. B. 14-16 cm
 Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150
 Sträucher: Str., 2 x v., 100-150
Bäume 1. Ordnung:
 Rotbuche - Fagus sylvatica
 Esche - Fraxinus excelsior
Sträucher:
 Gew. Berberitze - Berberis vulgaris
 Hainbuche - Cornus sanguinea
 Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
 Roter Hartriegel - Carpinus betulus
 Hasel - Corylus avellana
 Weißdorn - Crataegus monogyna/
 Bäume 2. Ordnung:
 Feldahorn - Acer campestre
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Wildpappel - Malus sylvestris
 Wildbirne - Pyrus pyraeaster
 Eberesche - Sorbus aucuparia
 Salweide - Salix caprea
Kletterpflanzen:
 Trompetenblume - Clematis radicans
 Clematis, Waldrebe - Clematis Montana
 Efeu - Clematis hybriden
 Wald-Geißblatt - Hedera helix
 Kletterrosenbäumchen - Lonicera periclymenum
 Echter Wein - Polygonum aubertii laevigata
 Trompetenblume - Vitis vinifera
Blühende Ziersträucher/ Arten alter Bauerngärten:
 Kornelkirsche - Cornus mas
 Sommerlieder - Buddleja davidii
 Buchsbaum - Buxus sempervirens
 Deutzie - Deutzia hybrida
 Zaubernuss - Hamamelis mollis
 Hortensie - Hydrangea macrophylla
 Weigelie - Spiraea bumalda
 Fatscher Jasmin - Philadelphus coronarius
 Blauregen - Wisteria sinensis
 Blut-Johannisbeere - Ribes sanguineum
 Flieder - Syringa vulgari
 Sommerspiere - Weigela florida
 Mispel - Mespilus germanica
Sedum-Kraut-Begrünung:
 Empfehlung: Sedum-Kraut-Begrünung durch Trockenansatz von Kräutersamen und Ausstreuen von Sedum-Sprossen.
Kräuter:
 Gemeine Schafgarbe - Achillea millefolium
 Kornblume - Centaurea cyanus
 Habichtskraut - Hieracium pilosella
 Fingerkraut - Potentilla verna
 Wilder Majoran - Origanum vulgare
 Thymian - Thymus serpyllum
Sedum-Arten:
 weißer Mauerpfleffer - Sed. album
 Fetthenne - Sed. floriferum
 Morgensgl-Sedum - Sed. hybridum
 Sed. reflexum
 milder Mauerpfleffer - Sed. saxangulare
 Teppich-Sedum - Sed. spurium
- Bodendenkmäler**
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Altlasten, Bodenkontaminationen**
 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Bodenschutz**
 Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:
 - Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung zu schützen. Er ist zu sichern und vorrangig im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
 - Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustellen und Lagerflächen.
 - Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
 - Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
 - Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
 - Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
 - Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
 - Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Niederschlagswassernutzung**
 Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll anfallendes Niederschlagswasser vor Ort verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Artenschutz**
 Gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG gilt: Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen sind die Abriss- und Baufeldbefreiungsarbeiten in der vegetationsfreien Zeit durchzuführen. Empfohlen wird deshalb die Durchführung der Arbeiten zwischen Oktober /November und spätestens Ende Februar eines Jahres. Als Vermeidungsmaßnahmen werden vorgeschlagen und vorgesehen:
 - Die Räumung des Baufelds soll nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der betroffenen europäischen Vogelarten (März bis August) durchgeführt werden. Falls dies nicht möglich ist, müssen die Bauflächen vorher durch einen Fachgutachter auf Vorkommen geschützter Arten kontrolliert werden.
 - Zur Beleuchtung des Plangebiets werden LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektrern und geschlossenem Gehäuse (Schutz von Nachtfaltern und Fledermäusen) verwendet.
- Minderung der Lichtverschmutzung**
 Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.
- Vegetations- und Wurzelraumschutz**
 Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS LP-4 anzuwenden.
- Schutz von Versorgungsleitungen**
 Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV, Ausgabe 1989) sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.
- Berücksichtigung der Grenzabstände für Pflanzen**
 Zu den Nachbargrundstücksgrenzen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Anpflanzungen nach § 38 und 39 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten, gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten gem. § 40 NachbG die doppelten Abstände.
- Berücksichtigung des Schwengelrechts**
 Auf Baugrundstücken, die unmittelbar an Außenbereichsgrundstücken angrenzen, ist das Schwengelrecht gem. § 16 Abs. 1 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu berücksichtigen. Demnach müssen Grundstückseinfriedungen mind. 50 cm von den Grenzen zu Grundstücken im Außenbereich zurückbleiben.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat in ihrer Sitzung am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Nollweg" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 13.07.2020.

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit vom 21.07.2020 bis einschließlich 04.09.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am 13.07.2020.

3. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN
 Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.07.2020 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 21.07.2020 bis einschließlich 04.09.2020 aufgefordert.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Bebauungsplan wurde am 12.11.2020 in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

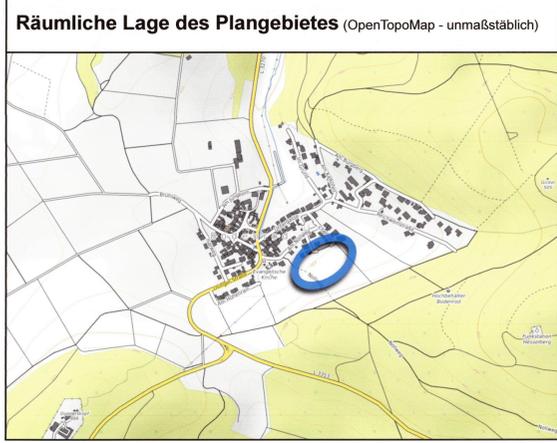
Stadt Butzbach, den 27.11.2020  (Bürgermeister)

5. AUSFERTIGUNGSVERMERK
 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 wurden.

Stadt Butzbach, den 27.11.2020  (Bürgermeister)

6. INKRAFTTRETEN
 Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 14.04.2021 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Butzbach, den 14.04.2021  (Bürgermeister)



Stadt Butzbach
Stadtteil Bodenrod

Bebauungsplan "Am Nollweg"
 - Bauungsplan gem. § 13b BauGB -

Planungsstand: 11/2020 **Exemplar des Satzungsbeschlusses**

bearb.: Hausmann	gez.: Schweinfest	gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing
------------------	-------------------	-------------------------------

Datei: BPL_AmNollweg_Planrskunde.vwx Plangröße: 0,6 qm

Groß & Hausmann
 Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofweg 22
 35096 Weimar (Lahn)
 FON 0426/92078 * FAX 0426/92077
 http://www.grosshausmann.de
 info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen