

# Stadt Butzbach, Kernstadt

## Bebauungsplan

### "Erweiterung Schrenzerhang"



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 05.05.2004 (BGBl. I S. 718).  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).  
 Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).  
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I, 2002, Nr. 14 S. 274).

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 **Fl. 1** Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 18 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 **GFZ** Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 **GRZ** Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 **Z** Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rohboden; hier:
- 1.2.2.4.1 **TH<sub>max.</sub>** Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.4.2 **FH<sub>max.</sub>** Firsthöhe
- 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
- 1.2.3.1 **o** offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.4 **Verkehrsflächen**
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- 1.2.4.3.1 Wirtschaftsweg (Schotterweg)
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- 1.2.5.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 1.2.5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier Standortgerechter Laubwald
- 1.2.5.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.4.1
- 1.2.5.3 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.4.2
- 1.2.5.4 Erhalt von Laubbäumen und -sträuchern
- 1.2.6 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- 1.2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.6.3 Räumlicher Teilgeltungsbereich der bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schrenzerhang" von 1979 liegt. Der Bebauungsplan von 1979 wird mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes insoweit aufgehoben.

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.
  - 2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen.
  - 2.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB
  - 2.3.1 Innerhalb der Flächen gemäß 1.2.5.1 sind bauliche Anlagen unzulässig
- Entwicklungsziel: Standortgerechter Laubwald**  
 Empfehlung: Zur einleitenden Entwicklung sollten Anpflanzungen aus nachfolgenden Arten vorgenommen werden. Der Bestand ist durch freie Sukzession oder einzelstammweise Nutzung zu einem standortgerechten Laubwald fortzuentwickeln. Die Anpflanzung nicht standortgerechter Gehölze ist unzulässig

#### Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre - Feldahorn  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Salix caprea - Sal-Weide  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Prunus padus - Traubenkirsche  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Sorbus domestica - Speierling

#### Sträucher:

Corylus avellana - Hasel  
 Crataegus monogyna - Weißdorn  
 C. laevigata  
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
 Sorbus aria - Mehlbeere  
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

#### 2.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:

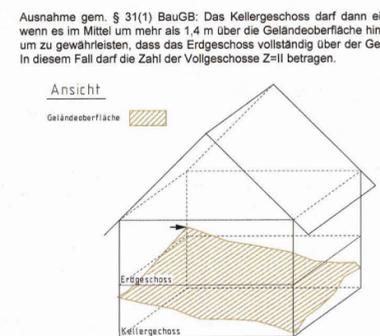
##### 2.4.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Solitäre, STU 14-16 cm):

Acer platanoides - Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Castanea sativa - Eskkastanie  
 Quercus robur - Stieleiche  
 Quercus petraea - Traubeneiche

##### 2.4.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und Schnitthecken aus folgenden Arten:

Acer campestre - Feldahorn  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
 Corylus avellana - Hasel  
 Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn  
 Malus sylvestris - Wildapfel  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Pyrus pyrastrer - Wildbirne  
 Rosa canina agg. - Hundrose  
 Sorbus aucuparia - Eberesche

##### 2.5 Ausnahme gem. § 31(1) BauGB: Das Kellergeschoss darf dann ein Vollgeschoss sein, wenn es im Mittel um mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinaus aufsteigen muss, in diesem Fall darf die Zahl der Vollgeschosse Z-II betragen.



#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO
- 3.1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 45°. Freistehende Doppel- und Mehrfachgaragen und untergeordnete Nebenanlagen sind in Dachform und Neigung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 3.1.2 Dachaufbauten: Giebeln müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand aufweisen. Zulässig sind Spitz- und Giebelgauben (Dachneigung 35° bis 45°) sowie Schleppgauben (Dachneigung mind. 20°).
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO
- 3.2.1 Einfriedungen: Seitlich und rückwärts zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlaten mit Zwischenraum in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,5 m. Ein Mindestabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich um keine Stützmauern handelt). Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 3 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 1,5 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 5 zu beranken.
- 3.2.2 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder mit wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO
- 3.3.1 Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestrichen werden.

#### 4 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung):		
Quercus petraea - Traubeneiche	Tilia cordata - Winterlinde	
Quercus robur - Stieleiche	Tilia platyphyllos - Sommerlinde	
Fagus sylvatica - Buche	Aeculus hippocastanum - Kastanie	
Acer platanoides - Spitzahorn	Cerasus avium - Vogelkirsche	
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Juglans regia - Walnuss	
Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung):		
Acer campestre - Feldahorn	Sorbus domestica L. - Speierling	
Carpinus betulus - Hainbuche	Malus sylvestris - Wildapfel	
Sorbus aucuparia - Eberesche	Pyrus pyrastrer - Wildbirne	
Artenliste 3 (Sträucher):		
Carpinus betulus - Hainbuche	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Prunus spinosa - Schwarzdorn	
Corylus avellana - Hasel	Rosa canina agg. - Hundrose	
Crataegus monogyna - Weißdorn	Ligustrum vulgare - Liguster	
Crataegus laevigata		
Artenliste 4 (blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten):		
Cornus mas - Kornelkirsche	Laburnum vulgare - Goldregen	
Buxus sempervirens - Buchsbaum	Mespilus germanica - Mispel	
Forsythia intermedia - Forsythie	Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin	
Ilex aquifolium - Stechpalm	Syringa - Flieder	
Artenliste 5: Kletterpflanzen:		
Campsis radicans - Trompetenblume	Lonicera caprifolium - Geißblatt	
Clematis montana - Clematis	Polygonum suberitii - Kletterkornelich	
Clematis hybriden - Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera - Echter Wein	
Hedera helix - Efeu	Vateria sinensis - Blauregen, Glyzine	
Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein		

#### 4 Wasserrechtliche Festsetzung

4.1 Gem. § 42(3) HWG: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwenden. Es sind Zisternen mit einem Speichervolumen von mind. 25 l/qm projizierte Dachfläche einzubauen. Ein Zisternenüberlauf an den Mischwasserkanal ist vorzusehen.

#### 5 Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

#### 5.2 § 20 HDSchG

Wenn bei Erdarbeiten Bodenkundliche Befunde bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### 6 Hinweis

6.1 Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises (06.12.2004)  
 Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, die Stadt / Gemeinde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zur Entscheidung einzustellen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abbrüchen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002 zu beachten bzw. anzuwenden.

#### Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.12.2002 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.12.2004 in der Butzbacher Zeitung.
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 15.12.2004 in der Verwaltung in der Zeit vom 20.12.2004 bis 12.01.2005 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planvorentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 06.07.2005 bis 12.08.2005 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 28.06.2005 in der Butzbacher Zeitung.

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, § 81 HBO. HWG: Der Der Planentwurf wurde am 17.11.2005 als Satzung beschlossen.

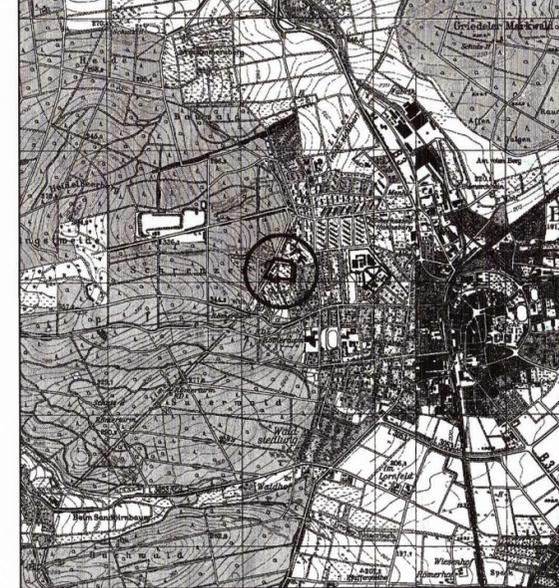
Butzbach, den 15.02.05  
 Bürgermeister

5. In-Kraft-Treten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Butzbach, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

Genehmigt am 13.02.06  
 Az.: III 31.2-G1a.02/01-139  
 Regierungspräsidium Darmstadt  
 im Auftrag  
 Katrin Schwalb

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06493 / 9537-0 Fax. 9537-39  
 Stand: 16.07.04/21.09.04  
 Stadt Butzbach, Kernstadt  
 Bebauungsplan "Erweiterung Schrenzerhang"  
 Satzung  
 Bearbeitet: Fischer  
 CAD: Belt  
 Maßstab: 1 : 1.000