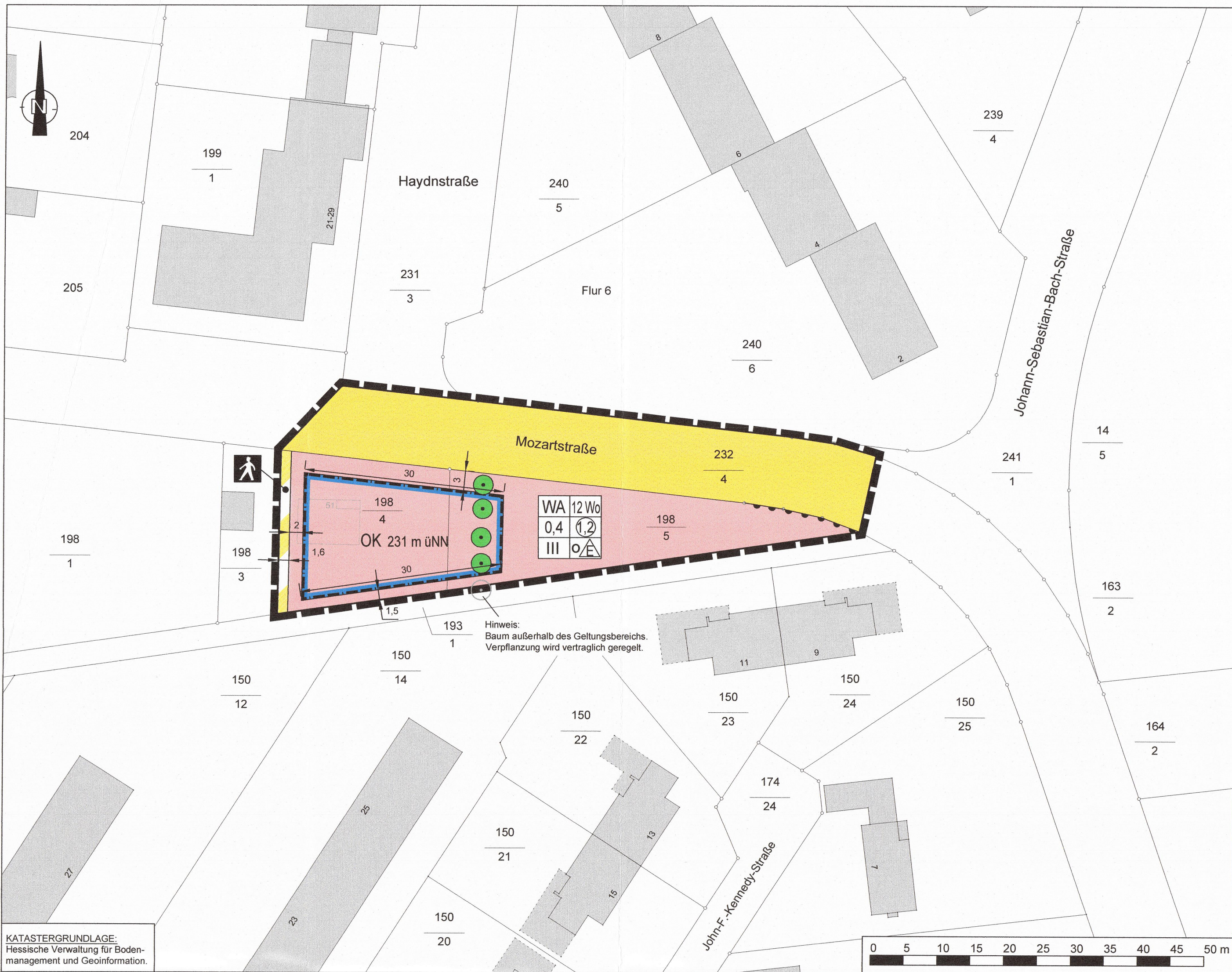




PLANZEICHEN (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 12 Wo Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 1,2 Geschossflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OK Max. Höhe (Oberkante) Gebäude in m üNN

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- O offene Bauweise
- Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Erhaltung (Verpflanzung) von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Maßangabe in Meter

Sonstige Darstellungen

- Gebäudebestand
- Gebäude abgerissen

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 20.06.2023 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 27.10.2023. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 26.10.2023 (Fristende 01.12.2023) durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

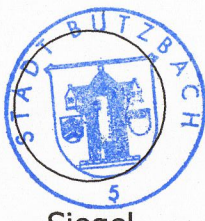
Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 27.10.2023. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 30.10.2023 bis 01.12.2023.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 20.02.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden festgestellt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.



Butzbach, den 14.03.2024

Merle - Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am 19.03.2024. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.



Butzbach, den 19.03.2024

Merle - Bürgermeister

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig sind.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Zufahrten bis einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
 - Die festgesetzte Gebäudehöhe kann durch notwendige Technikaufbauten um max. 1,5 m überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Zwischen Vorderkante Garagen/Carports und der erschließenden Verkehrsfläche muss der Abstand mindestens 5,0 m betragen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)
 - Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist die Rodung oder Verpflanzung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zur Erhaltung sind vor Beginn der Bauarbeiten an anderer Stelle auf dem Grundstück zu versetzen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung muss von einer Fachfirma ausgeführt und langfristig begleitet werden. Zusätzlich ist während der Bauphase ein geeigneter Baumschutz anzubringen. Sollten dennoch Bäume abgängig sein, müssen diese ersetzt werden.
 - Die Grundstücksfreiflächen sind zu 50% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und zu 50% als insektenfreundliche Blühwiese anzulegen.
 - Dächer mit einer Dachneigung bis 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachsaatmischungen aus Kräutern und Gräsern und/oder durch Ausstreuen von Sedum-Sprossen-Bundmischungen einzubringen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen und Carports.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 - Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
 - Staffelgeschosse sind mit einem Rücksprung von mind. 1,0 m gegenüber allen Außenwänden der darunter liegenden Geschosse auszuführen. Nur im Bereich von Treppenhäusern und Aufzügen ist kein Rücksprung erforderlich.
 - Brüstungen für Dachterrassen auf der obersten Vollgeschossdecke sind ausschließlich mit transparenten und lichtdurchlässigen Materialien (z.B. Glas) oder mit offenen Elementen auszuführen.
- Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Gestaltung von Standflächen für Abfallbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Es sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche zulässig. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
- Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

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 angebracht werden und
 - nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder
 - sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

C Wasserwirtschaftliche Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Es werden folgende Parameter der Regenwasserbewirtschaftung für das Baugrundstück festgesetzt: Drosselabfluss-Spende aus dem Geltungsbereich des B-Planes Qdr = 0,15 l/s Retentionsvolumen Regenwasser aus dem Geltungsbereich des B-Planes Vret = 6,00 cbm

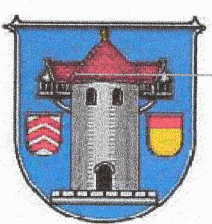
D Hinweise und Empfehlungen

- Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- Insekten-, Artenschutz
 - Gemäß § 35 Abs. 1 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) soll zum Schutz nachaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichtanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht.
 - Es wird empfohlen, an den Fassaden des Gebäudes Nistmöglichkeiten für Vögel und/oder Fledermäuse zu schaffen.
- Bergbau

Das Plangebiet wird von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert, in der Ende des 19. Jh. geringfügiger Untersuchungsbergbau mit Bohrungen und drei bis zu 9 m tiefen Schürfschächten umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten ist unbekannt. Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.



STADT BUTZBACH

Bebauungsplan "Degerfeld I" 4. Änderung

Maßstab: 1:500 Datum: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.02.2024

Stadt- und Landschaftsplanung

Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann

Parkstraße 11
61231 Bad Nauheim
(0 60 32) 92 32 841
(0 175) 223 16 10
mail@ulrich-stuedemann.de