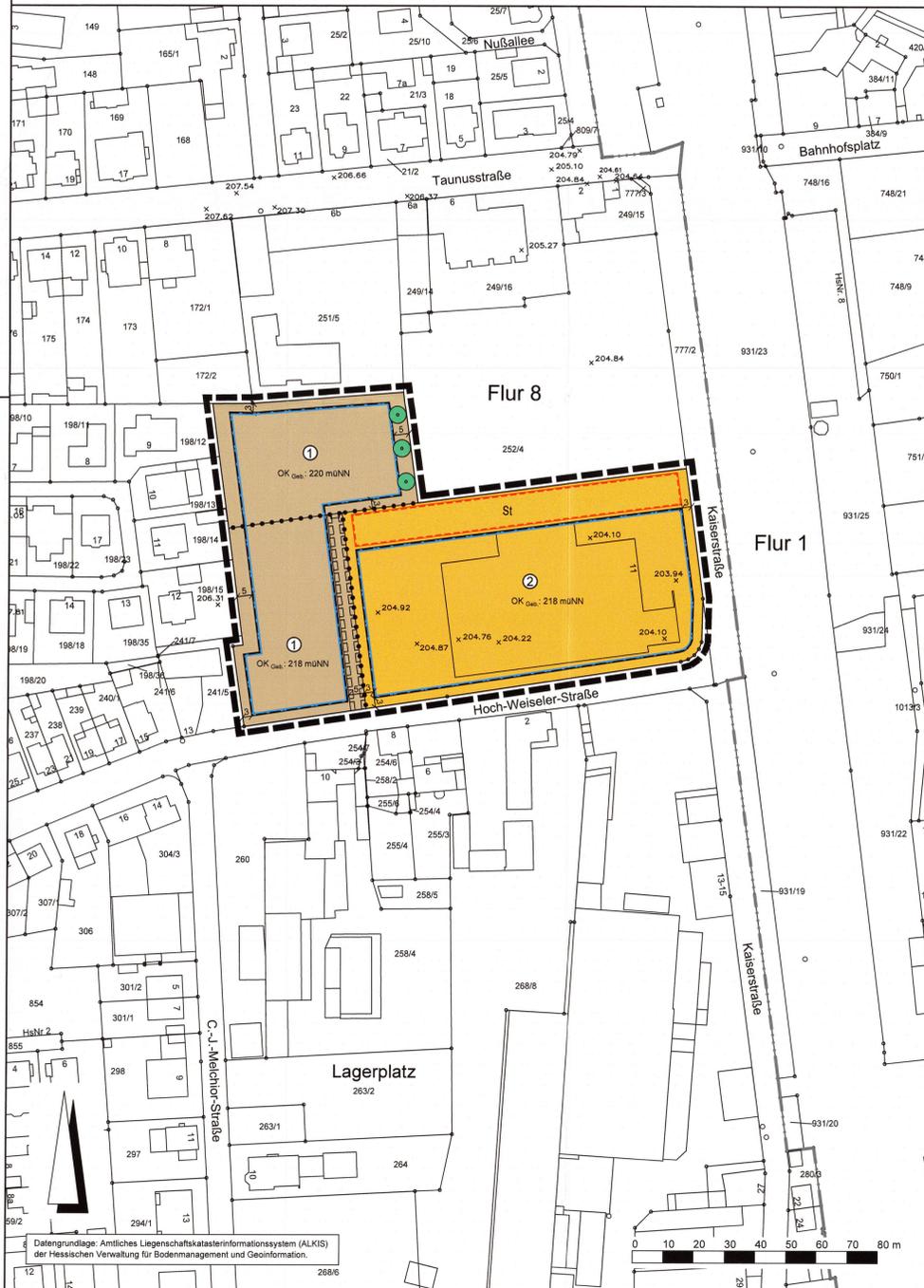


Stadt Butzbach, Kernstadt

Bebauungsplan

"Ehemaliges Tröstergelände" 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katastramtliche Darstellung

Flur 8

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet
- SO_{EH} Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalnull (NN), hier:

OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der von der Hoch-Weiseler-Straße aus gesehen hinterliegenden Teilfläche des Mischgebietes zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalnull (NN)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb.
1	MI	0,6	1,2	-	-	gem. Plankarte
2	SO _{EH}	0,8	1,0	-	-	gem. Plankarte

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO_{EH})

Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 2.600 m² für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.2.1 Für die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gilt: Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden Sortimenten sind unzulässig

- Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe,
- Baby- und Kinderartikel,
- Sanitätswaren, Parfümerie,
- Blumen, Zoortikel, Tiernahrung,
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe,
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle,
- Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel),
- Foto, Video, Optik, Akustik,
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel,
- Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel,
- Beleuchtungskörper, Lampen,
- Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger,
- Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel,
- Fahrräder und Zubehör,
- Waffen und Jagdbedarf,
- Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik,
- Elektroklein- und -großgeräte

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Gleiches gilt für die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

1.1.3 Grundflächenzahl (§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes (SO_{EH}) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO: Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.3.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25a BauGB:

1.3.1.1 Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, Stammumfang (STU) 14-16 cm):

- Artenliste:
- Acer campestre - Federahorn
 - Crataegus x prunifolia - Pfäfenblättriger Weißdorn
 - Prunus div. spec. - Zierkirsche, Zierpflaume
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Sorbus aria - Mehlbeere

1.3.2 Die Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von weniger als 4° sind zu einem Anteil von mind. 7,5 % in extensiver Form einer Sedum-Kraut-Begrünung dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden sind Sprossen geeigneter Arten der Gattung Sedum sowie Stauden im Topfballen insbesondere der Arten Allium schoenoprasum, Anthemis tinctoria, Dianthus carthusianorum, Dianthus deltoides, Hieracium pilosella, Prunella grandiflora und Thymus spec. sowie in geringeren Anteilen sonstige Gräser und Kräuter des Grünlands magerer Standorte.

Die Dicke der Vegetationstragschicht beträgt mind. 8 cm, die Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm. Die Festsetzung gilt nicht, sofern Solar- oder Fotovoltaikanlagen aufgebracht werden.

1.3.3 Pro 8 PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

1.4 Artenlisten:

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Solitär/Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14-16 Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) bzw. Heister 2 x verpflanzt, 150-200 cm Höhe

Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	Obstbäume (H., v. 8-10):	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelnisse	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne

Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Sträucher, 1 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe

Cornus sanguinea	- Roter Hartiegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus laevigata	- Heckenkirsche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Waldheide	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Sträucher, 1 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe

Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. Spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitten	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus forida	- Blumenhartiegel	Prunus div. Spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrose
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spirea
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Fläder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. Spec.	- Weigella

Artenliste 4: Kletterpflanzen

Clematis div. Spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelbblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera caprifolium	- Gelbblatt		

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Für das Sondergebiet (SO_{EH}) gilt: Werbeanlagen sind über die Attika hinausragend unzulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 20 % der Wandfläche, an der sie angebracht oder vor der sie aufgestellt werden sollen, nicht überschreiten. Auf einem Grundstück sind eine Werbefahne je 3.000 m² Grundstücksfläche, höchstens aber vier Werbefahnen in einer Höhe bis zu 7,60 m zulässig. Eine Mastwerbeanlage (Pylon) in einer Höhe bis zu 12,0 m ist zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

2.3 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Für das Sondergebiet (SO_{EH}) und das Mischgebiet gilt: Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante. Die Einfriedung ist auf 50 % der Zaunlänge mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.

3 Nachrichtliche Übernahme

3.1 Stellplätze

Es gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach.

4 Kennzeichnungen und Hinweise

4.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 HWG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.2 Bodendenkmäler § 21 HDSchG

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHAEOLOGIE, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unverzüglich anzuzeigen.

4.2 Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingetragene Maßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 5,0 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

4.3 Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Butzbach

4.3.1 Im Mischgebiet ist das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen zu sammeln und zeitverzögert in die Kanalisation abzuleiten. Die Anlagen sind so zu dimensionieren, dass bis zu einem maßgeblichen 10-jährigen Niederschlagsereignis die zulässige Einleitemenge Q_{dr} je Grundstücksfläche nicht überschritten wird.

Die zulässige Einleitemenge ergibt sich aus nachstehender Formel: Q_{dr} (l/s) = A (ha) x 38 (l/s/ha). Hierbei ist A die Gesamtfläche des angeschlossenen Grundstückes in ha. Die 38 (l/s/ha) ergeben sich aus einer Regenspende von R 5/0,33 = 253,33 l/s/ha, einem festgesetzten Versiegelungsgrad von 20% mit einem Abflussbeiwert von 0,75. Die über dem maßgeblichen 10-jährigen Niederschlagsereignis möglich anfallenden Regenspenden können mit einem Überlauf direkt der Kanalisation zugeführt werden.

4.3.2 Für die Erweiterungsfläche des Sondergebietes wird zur Erfassung des Regenwetterabflusses eine Retentionszisterne mit definiertem Drosselabfluss von 2,5 l/s gefordert. Das Retentionsvolumen ist mit mind. 25 l/m² angeschlossener abflusswirksamer Fläche zu bemessen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 10.04.2019

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.05.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.05.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.06.2019 bis einschließlich 04.07.2019

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.09.2020

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Butzbacher Zeitung.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Butzbach, den 23.09.2020

Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:

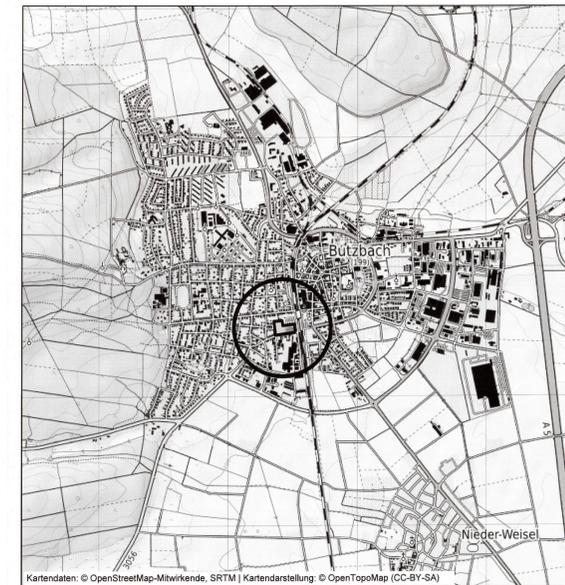
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 14.06.2021

Butzbach, den 14.06.2021

Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax: 06403/9537-30

Stand: 10.04.2019
07.05.2019
09.09.2019

Stadt Butzbach, Kernstadt
Bebauungsplan "Ehemaliges Tröstergelände" 1. Änderung

Satzung

Bearbeiter: Fischer
CAD: Voith

Maßstab: 1 : 1.000