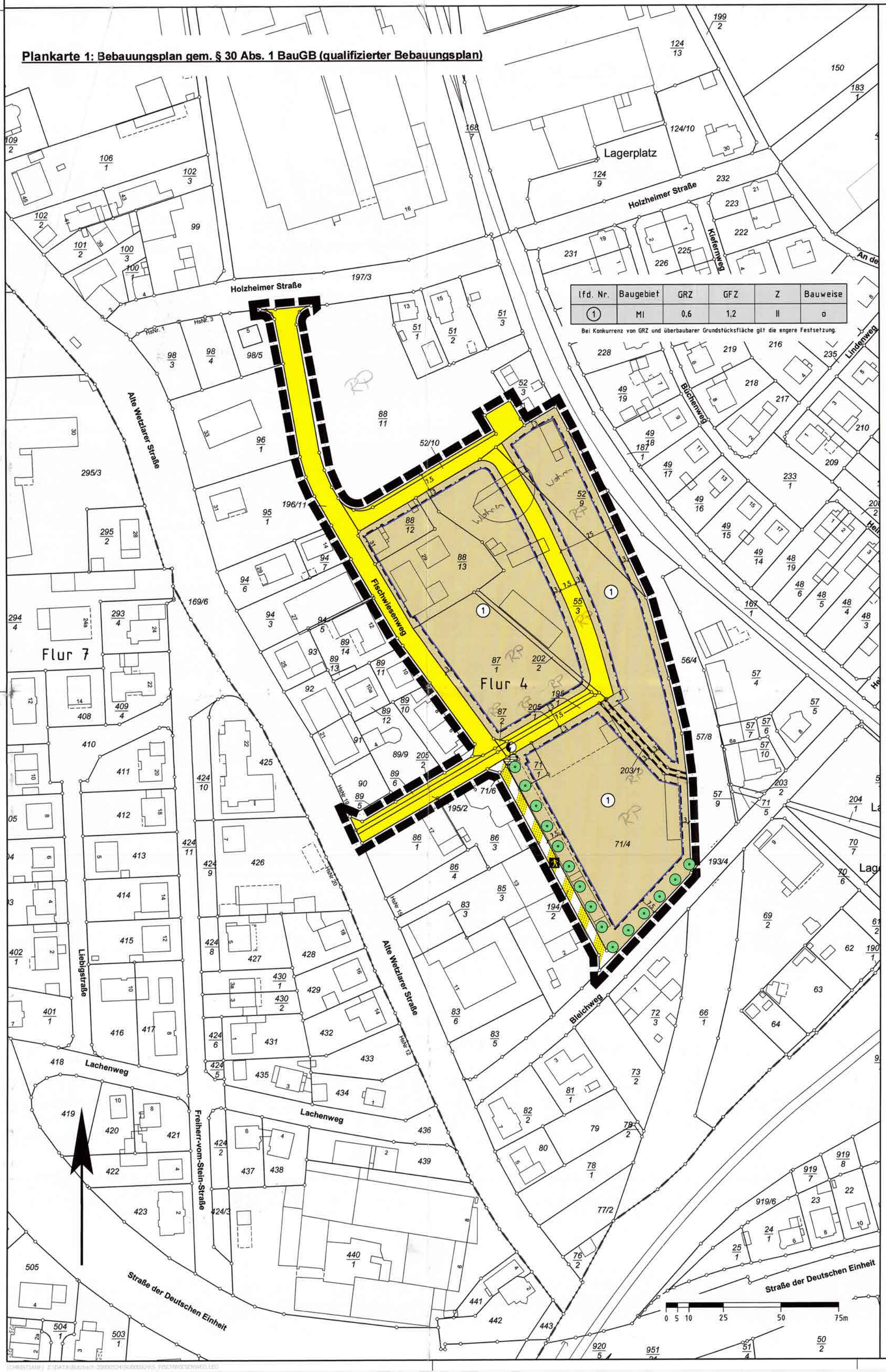
Stadt Butzbach, Kernstadt

Bebauungsplan

"Fischwiesenweg"

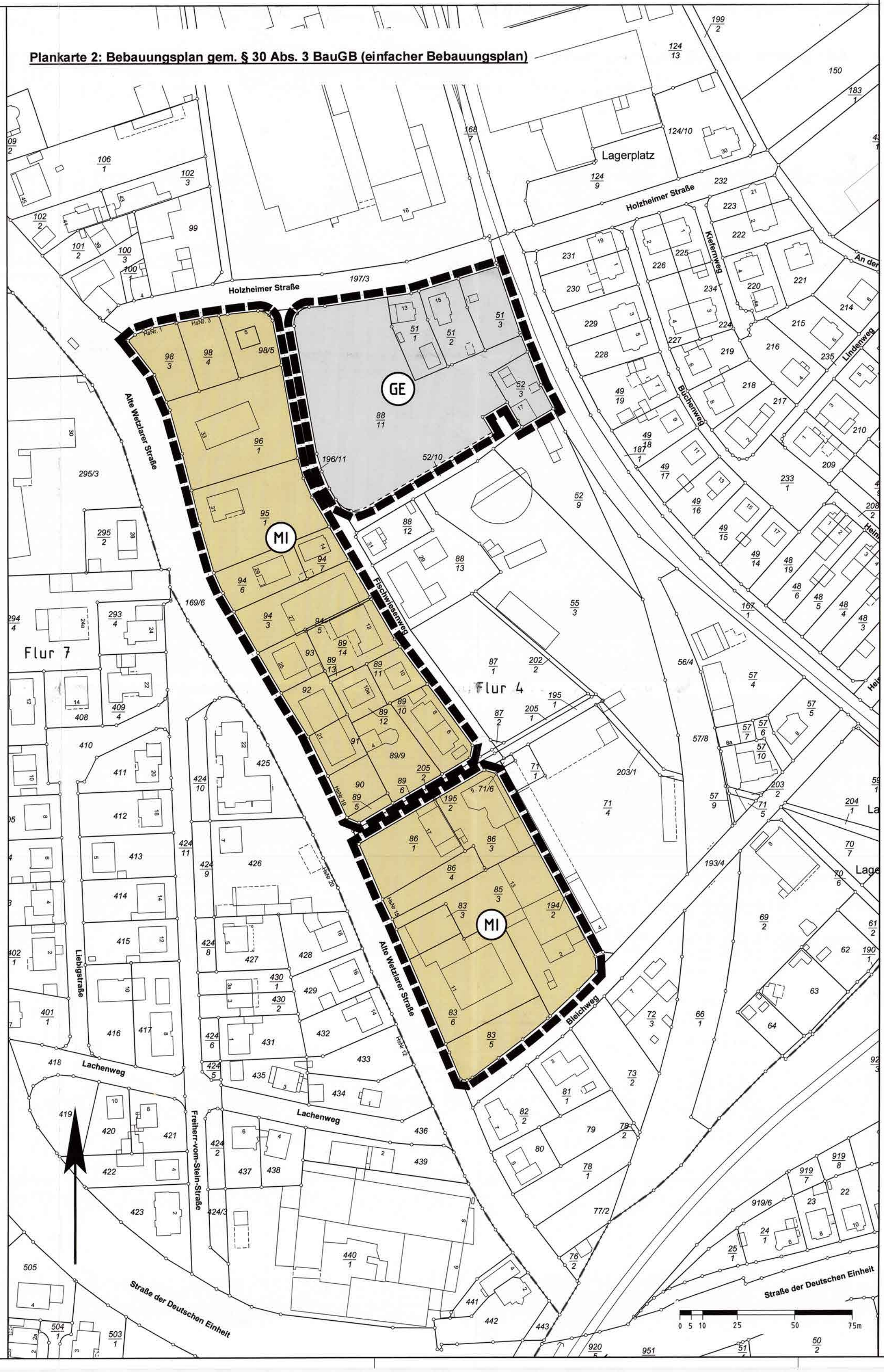
Plankarte 1: Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan)



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
(1)	MI	0,6	1,2	II	o

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

Plankarte 2: Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

1 Zeichenerklärung

Nr.	Zeichen	Erklärung
1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2	Fl. 4	Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4	87/1	Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	MI	Mischgebiet
1.2.1.2	GE	Gewerbegebiet
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 als Höchstgrenze
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
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.3.1		Rad- und Fußweg
1.2.5		Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken
1.2.5.1		Zweckbestimmung Elektrizität
1.2.6		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1		Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.7		Sonstige Planzeichen
1.2.7.1		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der EAB (Eigenbetrieb Abwasser Butzbach) zu belastende Flächen
1.2.7.2		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.7.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Plankarte 1: Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan)

2.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

2.1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm):

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

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.

2.1.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1.2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen (Artenliste 2, einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (Artenliste 3). Seitlich und rückwärtig ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.

2.1.2.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

2.1.2.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.).

Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Fagus sylvatica	- Buche	Juglans regia	- Walnuß
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica L	- Speierling
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			
Artenliste 3 (Kletterpflanzen):			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

2.2 Plankarte 2: Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan)

2.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.2.1.1 Mischgebiet
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.2.2.2 Gewerbegebiet
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.2.2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise auf gesetzliche Regelungen

3.1 Der Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Butzbach und das Abwasser-Investment der Energie- und Versorgung Butzbach GmbH weisen mit Datum vom 06.09.2012 auf folgendes hin:

„Im Mischgebiet ist das auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen zu sammeln und zeitverzögert in die Kanalisation der Stadt Butzbach abzuleiten. Die Anlagen sind so zu dimensionieren, dass bis zu einem maßgeblichen 10-jährigen Niederschlagsereignis die zulässige Einleitemenge je Grundstücksfläche nicht überschritten wird. Die zulässige Einleitemenge Q_{dr} ergibt sich aus nachstehender Formel:

Q_{dr}(l/s) = A(ha)x38 (l/sha)

Hierbei ist A die Gesamtfläche des angeschlossenen Grundstückes in ha. Die 38 (l/sha) ergeben sich aus einer Regenspende von $R_{5/0,33}$ = 253,33 l/sha, 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."

3.2 Die hessenARCHÄOLOGIE weist mit Datum vom 31.07.2012 auf folgendes hin:

Das Plangebiet liegt unmittelbar im römischen Vicus (Handwerkerbereich) des Kastells Hunnburg. Durch die Baubeobachtungen der letzten Jahre konnte eine hervorragende Befund- und Funderhaltung im umliegenden Gebiet festgestellt werden. Es ist damit zu rechnen, das durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 S. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (Bodendenkmäler) zerstört werden. Sämtliche Erdarbeiten sind deshalb gemäß § 16 Abs. 1 HDSchG genehmigungspflichtig. Um die archäologischem Befunde in Vicusbereich Hunnburg zu sichern, ist bei allen zukünftigen Bodeneingriffen eine archäologische Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG durchzuführen.

3.3 Die Fachstelle Naturschutz und Landschaftspflege des Wetteraukreises weist mit Datum vom 29.8.2012 zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen auf folgendes hin:

1. Die Baufeldfreimachung und notwendige Rodungsarbeiten dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis März eines Jahres in der vegetationsfreien Zeit erfolgen (außerhalb der Brutsaison der Vögel).
2. Vor dem Rückbau der Gebäude ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass sich keine geschützten Tierarten im Bereich derselbigen aufhalten.

3.4 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.

3.5 Zum Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

3.6 Gem. § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.7 Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.12.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.8 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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 WHG).

3.9 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG 2009, BGBl. I 2008 S. 1658) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes (EEG 2009, BGBl. I 2008 S. 2074) erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV 2009, BGBl. I S. 954) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist.
Die EnEV 2009 wird 2012 novelliert. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.

3.10 Bei der Bauantragserstellung sind Schallschutznachweise nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" zu erbringen. → wg. Schutz vor Bahnlärm 27.2.11 Kan (Aussage Büro Fischer)

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	23.02.2012
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	19.07.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	19.07.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	30.07.2012
bis einschließlich	31.08.2012
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	11.10.2012

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 06.11.2012

Bürgermeister

STADT BUTZBACH 2

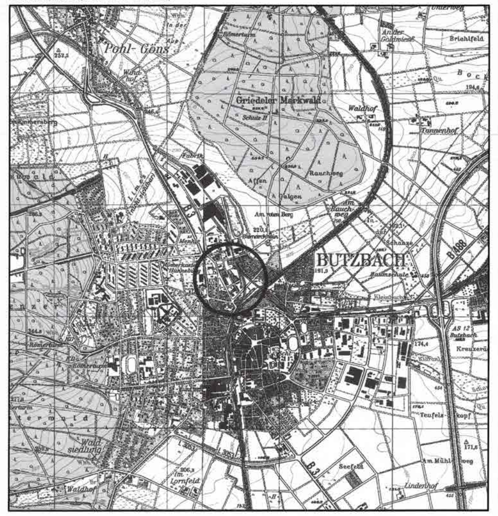
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 05.03.2013

Butzbach, den 05.03.2013

Bürgermeister

STADT BUTZBACH 2

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



56

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

Stadt Butzbach, Kernstadt Bebauungsplan "Fischwiesenweg"	Stand:	14.05.2012 15.06.2012 17.09.2012
Satzung	Bearbeitet:	Fischer
	CAD:	Beil
	Maßstab:	1 : 1.000

[CHRISTIANE] Z:\DATA\Butzbach 20000524\SUB0002\GS_FISCHWIESENWEG.LEG