

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V. m. § 13 BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.05.2010 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.08.2010.

2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Planentwurf wurde für die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2010 bis 20.09.2010 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 11.08.2010 in der Butzbacher Zeitung.

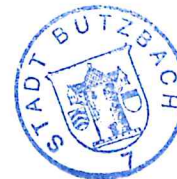
3. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Planentwurf wurde mit Schreiben vom 10.08.2010 an die betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2010 bis 20.09.2010 festgelegt.

4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Der Planentwurf wurde am 13.12.2010 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.–4.



Siegel der Stadt

Butzbach, den 22.12.2010


Bürgermeister

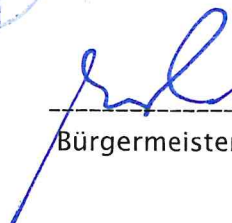
5. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

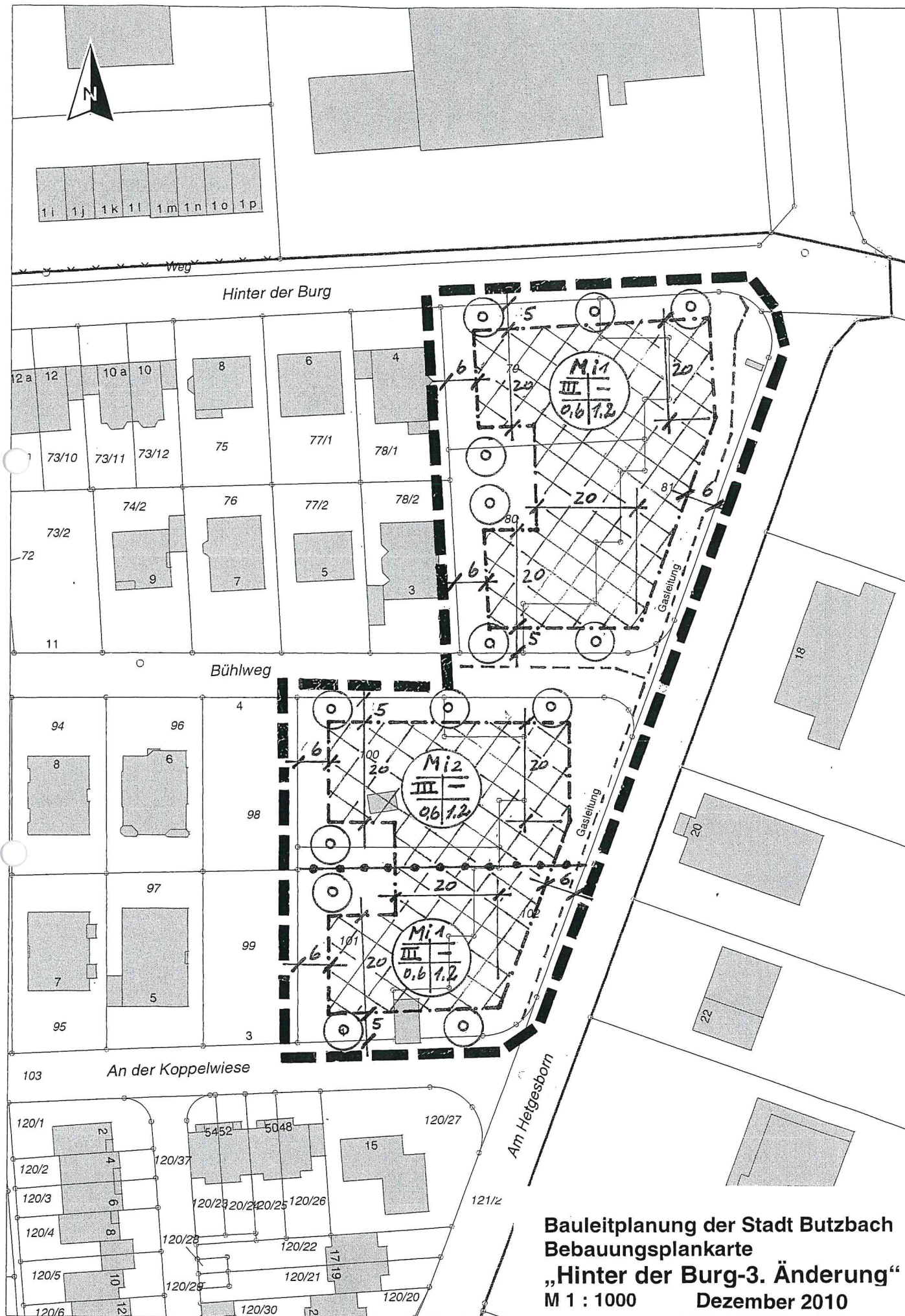
Der Bebauungsplan wurde am 16.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.



Siegel der Stadt

Butzbach, den 22.12.2010


Bürgermeister



Bauleitplanung der Stadt Butzbach
Bebauungsplankarte
„Hinter der Burg-3. Änderung“
M 1 : 1000 **Dezember 2010**

Bebauungsplan – Hinter der Burg – 3. Änderung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

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),

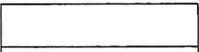
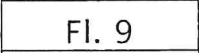
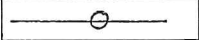
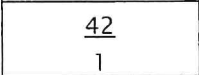
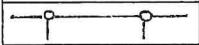
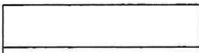
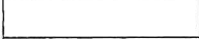
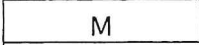
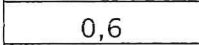
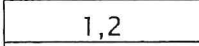
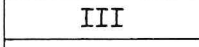
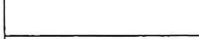
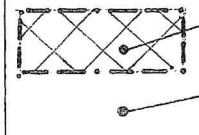
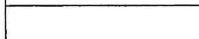
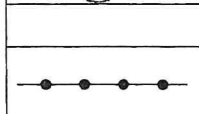
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548),

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757),

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792).

1 Zeichenerklärung

1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		<u>Planzeichen</u>
1.2.1		<u>Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)</u>
1.2.1.1		Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
1.2.2		<u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)</u>
1.2.2.1		Geschossflächenzahl (GFZ)
1.2.2.2		Grundflächenzahl (GRZ)
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
1.2.3		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 (1) 2 BauGB)</u>
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.3.2		überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO) nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 (5) BauNVO, siehe auch 2.1.2)
1.2.5		<u>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</u>
1.2.5.1		Gasleitung der EVB; mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
1.2.7		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>
1.2.7.1		Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen gem. 2.4.1.1
1.2.8		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.8.1		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.8.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.8.3		geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Textliche Festsetzungen

Teil A

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

2.1.1.1 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, Zooartikel, 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,
- Waffen und Jagdbedarf,
- Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik,

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.

2.1.1.2 Die Firsthöhe (bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern) darf höchstens 198,50 m ü. NN betragen.

2.1.1.3 Innerhalb des Mischgebietes mit der lfd. Nr. 2 sind Wohngebäude unzulässig.

Bebauungsplan – Hinter der Burg – 3. Änderung

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

- 2.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO: Nebenanlagen gem. § 14 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) sind innerhalb und außerhalb der bebaubaren Grund-stücksflächen zulässig.

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.3.1 Für das Mischgebiet gilt: Private Rad- und Gehwege, Stellplätze sowie Garagenzufahrten auf den Baugrundstücken und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster.

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

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

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

Artenliste

Acer campestre – Feldahorn

Crataegus x prunifolia– Pflaumenblättriger Weißdorn

Prunus div. spec. – Zierkirsche, Zierpflaume

Sorbus aucuparia – Eberesche

Sorbus aria – Mehlbeere

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe $\geq 4 \text{ m}^2$ je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

- 2.4.1.2 Die Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von weniger als 4° sind zu einem Anteil von mind. 75 % 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 schoenoprasuum, 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 Begrünungs-aufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoff-gemisches mind. 12 cm.

Die Festsetzung gilt nicht, sofern Solar- oder Fotovoltaikanlagen aufgebracht werden.

- 2.4.1.3 Pro 5 Pkw-Stellplätze ist ein standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Bebauungsplan – Hinter der Burg – 3. Änderung

2.5 Artenlisten:

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Solitär/Hochstamm, 3x verpflanzt, 14–16 Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) bzw. Heister 2x 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	
Fagus sylvatica	– Rotbuche	Cydonia oblonga	– Quitte
Juglans regia	– Walnuss	Prunus avium	– Kulturkirsche
Prunus avium	– Vogelkirsche	Malus domestica	– Apfel
Quercus robur	– Stieleiche	Pyrus communis	– Birne
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Sträucher, 1x verpflanzt, 100 – 150 cm Höhe			
Cornus sanguinea	– Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	– Beerensträucher
Corylus avellana	– Hasel	Pyrus pyraster	– Wildbirne
Crataegus monogyna	– Weißdorn	Rosa canina	– Hundsrose
Crataegus laevigata		Sambucus nigra	– Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	– Heckenkirsche	Salix caprea	– Salweide
Malus sylvestris	– Wildapfel	Viburnum lantana	– Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Sträucher, 1x 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.	– Zierquitte	Philadelphus div. spec.	– Falscher Jasmin
Cornus florida	– Blumenhartriegel	Prunus div. Spec.	– Kirsche, Pflaume
Cornus mas	– Kornelkirsche	Rosa div. spec.	– Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	– Deutzie	Sorbus aria/intermedia*	– Mehlbeere
Forsythia x intermedia	– Forsythie	Spirea div. spec.	– Spiere
Hamamelis mollis	– Zaubernuss	Syringa div. spec.	– Flieder
Hydrangea macrophylla	– Hortensie	Weigela div. Spec.	– Weigelia
Artenliste 4: Kletterpflanzen			
Clematis div. Spec.	– Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	– Wilder Wein
Hedera helix	– Efeu	Vitis vinifera	– Echter Wein
Lonicera periclymenum	– Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	– Blauregen, Glyzine
Lonicera caprifolium	– Geißblatt		

Teil B

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Dachneigung: Dächer sind

- bei gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc.) mit einer Neigung von 10° bis 40°
- bei einseitig geneigten Dachflächen (Pultdächer etc.) mit einer Neigung von 5° bis 40° und
- bei Flachdächern mit einer Mindestneigung von 2° auszuführen.

3.1.2 Dacheindeckung: Als Dacheindeckung darf kein farbig beschichtetes Blech oder bei Dachneigungen über 15° keine Dachpappe verwendet werden. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

3.1.3 Doppelhäuser: Doppelhäuser sind in weitgehender Übereinstimmung der äußeren Gestaltung (Proportion, Materialien, Farbgebung) sowie mit einer einheitlichen Dachneigung, in einer Farbe und Struktur einheitlichen Dachdeckung sowie soweit es die Topografie des Geländes zulässt einheitlichen Traufhöhe auszubilden.

3.2 Werbeanlagen (§81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen sind über die Attika hinausragend unzulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlage 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. Fremdwerbung ist unzulässig.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

Bebauungsplan – Hinter der Burg – 3. Änderung

3.4 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

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.

4. Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)

Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 HWG. Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Teil C

5. Nachrichtliche Übernahme

5.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach.

5.2 Im Plangebiet befindet sich eine Gasleitung DN 150 der EVB. Trassenpläne können bei der EVB angefordert werden.

Teil D

6. Kennzeichnungen und Hinweise

6.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

„Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (§ 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Hessischen Wassergesetzes --HWG).“

6.2 Bodendenkmäler

1. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder die Untere Denkmalschutzpflege des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplangebiet mit Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen.

2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

3. Sollten umfangreiche Siedlungsreste auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Verursacher zu tragen.