

TEXTFESTSETZUNGEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 11 m bezogen auf die Gehweg-Hinterkante der angrenzenden Straße senkrecht auf die Mitte des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken zählt das höhere Niveau.
- Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Die festgesetzte Grundfläche darf durch Terrassen und Balkone um 0,1 überschritten werden.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5 m zur abschließenden Verkehrsfläche aufweisen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
 - Niederschlagswasser von unbegrüntem Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen. Pro 25 m² projizierte Dachfläche muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen. Ein Überlauf an das Kanalnetz ist zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30% Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 5.3 erhalten (1 Baum = 25 m², 1 Strauch = 1 m²). Vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
- Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. 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.
- Laubbäume (Stammumfang mind. 14-16 cm):
Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus carpinifolia (Feldulme), Ulmus glabra (Bergulme).

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)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser
— Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

⚡ Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

—◇—◇— Kanal (DN 600)

Maßnahmen zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

● Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
--- Mit Leitungsrechten zu Gunsten der EVB zu belastende Flächen

Sonstige Darstellungen

12 Gebäudebestand
5.0 Maßangabe in Meter
▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Hunnenburg"

Sträucher (Höhe mind. 60 cm):
Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Mespilus germanica (Echte Mispel), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rubus spec. (Brombeere, Himbeere), Salix caprea (Salweide), Salix purpurea (Purpurweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

Kletterpflanzen:
Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera caprifolium (Jelängerjelleber), Parthenocissus tric. „Veitchii“ (Wilder Wein), Parthenocissus quinquefolius (Selbstkletternder Wein), Vitis vinifera (Weinrebe), Spalierobst.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 - Als Dachfarben sind ausschließlich die Farben Rot, Braun und Grau zulässig.
- Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.
- Staffelgeschosse müssen auf allen Gebäudeseiten (mit Ausnahme im Bereich von Treppenhäusern und Aufzügen) einen Rücksprung von mind. 1,50 m aufweisen.
- Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Gestaltung von Standflächen für Abfallbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 - Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflechte, Streckmetalle und Stabgitter sowie Holzlatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.
- Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.

C Hinweise und Empfehlungen

- Archäologischer Denkmalschutz
Im gesamten Planungsbereich liegt das römische Kastell „Hunnenburg“ mit zugehörigem Vicus (Teile sind als Kernzone des UNESCO Welterbes Limes ausgewiesen). Es ist daher damit zu rechnen, dass durch eine Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 (Bodendenkmäler) HDschG zerstört werden. Im Vorfeld wurden archäologische Untersuchungen auf den Flurstücken 547 und 550 durchgeführt. Die Flurstücke wurden für eine Bebauung freigegeben. Auf den Flurstücken ist eine archäologische Baubegleitung vorgesehen.
- Schutz von Versorgungsleitungen
Zum Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.
- Abwasser, Niederschlagswasser
Gemäß § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser 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.
- Altlasten
Werden innerhalb des Geltungsbereichs 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. Staatl. Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Butzbach, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Die Baumaßnahmen sind bis zu einer 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 Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002 zu beachten bzw. anzuwenden.
- Artenschutzrechtliche Hinweise
Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,
 - wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
 - Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können.
Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.
- Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 BNatSchG) zu beachten. Dies gilt unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Sofern die artenschutzrechtlich relevanten Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten) im Sinne der artenschutzrechtlichen Vorgaben beeinträchtigt, deren Lebensstätten zerstört oder einzelne Individuen getötet werden, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG). Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte bei o.g. baulichen Veränderungen eine fachlich qualifizierte Person im Sinne einer „ökologischen Baubegleitung“ beauftragt werden. Diese sollte bereits im Vorfeld und während der Durchführung der Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen die Örtlichkeit hinsichtlich des Vorkommens relevanter Tierarten prüfen und ggf. konfliktfreie Zeiträume oder auch andere notwendige Maßnahmen, durch die ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vermieden werden kann, festlegen. Hierbei können auch Maßnahmen notwendig werden, die bereits im Vorfeld durchzuführen sind und bis zum Beginn der baulichen Maßnahmen funktionsfähig sein müssen, beispielsweise bauzeitlich Anbringung von Fledermauskästen und Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im funktionalen Umfeld, Einbau von Spezialsteinen und Niststeinen (oder entsprechend konzipierte Dachziegel) für Fledermäuse und Vögel. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Veränderungen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung (z.B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen) bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch für Fragen zur Verfügung steht.
- Erforderliche Abrissmaßnahmen von Gebäuden sowie Fällmaßnahmen von Gehölzen sind im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. durchzuführen.
- Bergbau
Das Plangebiet wird von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der geringfügiger Untersuchungsbergbau umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten ist nicht bekannt. Obwohl das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist, wird aus Sicherheitsgründen empfohlen, bei Bodenarbeiten auf Anzeichen bergbaulicher Tätigkeiten zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 30.01.2017 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 28.03.2018.

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 28.03.2018 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. BauGB gegeben. Die fristrechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 28.03.2018. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 04.04.2018 bis 07.05.2018.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 29.08.2018 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 bestehenden Verfahrensschritte werden festgestellt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Butzbach, den 03.09.2018



Merle - Bürgermeister

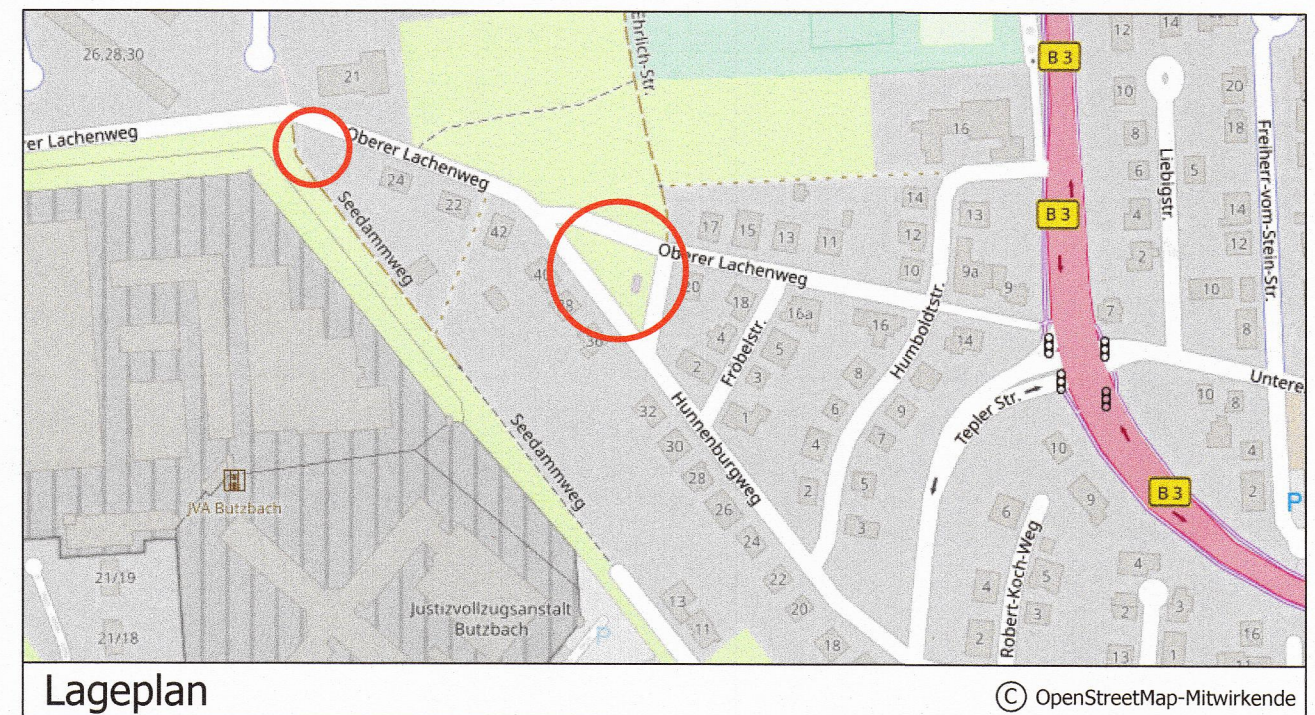
BEKANNTMACHUNG

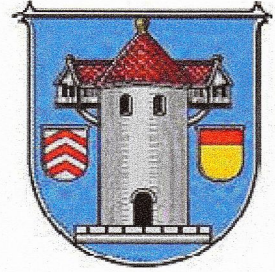
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am 04.09.2018. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Butzbach, den 04.09.2018



Merle - Bürgermeister





STADT BUTZBACH

Bebauungsplan

"Hunnenburg"

1. Änderung

55.1 (rot)

Maßstab:	1:500	Datum:	August 2018	Gezeichnet:	us
----------	-------	--------	-------------	-------------	----



Stadt- und Landschaftsplanung

Im Erlengrund 27 35510 Butzbach
(0 60 33) 7 44 54 12
(0 175) 223 16 10
mail@ulrich-stuedemann.de
www.ulrich-stuedemann.de

Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
(Freischaffender Stadtplaner AKH)