

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)
 - (MI)** Mischgebiet (§ 6 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
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - P** Öffentliche Parkfläche
 - Fußweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung** (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)
 - Fläche für die Abfallentsorgung (Containersammelstelle)
 - ⚡** Elektrizität
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
 - Kanal (DN 600)
- Grünflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Grünanlage
 - Private Grünflächen
 - Hausgärten
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Kennzeichnungen**
 - (Bo)** Kernzone UNESCO-Welterbe Limes (Bodendenkmal § 2 Abs.2 Satz 2 HDsChG)
 - 20,0** Fahrbahnrand B3
 - 40,0** Bauverbotszone gemäß § 9 Abs.1 FStzG
 - 40,0** Baubeschränkungzone gemäß § 9 Abs. 2 FStzG
- Sonstige Darstellungen**
 - Gebäudebestand
 - 14,0** Maßangabe in Meter

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung		
		Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	o ED	II	0,4	0,8
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	-	II	0,6	1,2

Textliche Festsetzungen und Hinweise

- 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 Firsthöhe beträgt 11 m bezogen auf die Gehweghinterkante 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.
In dem mit „WA 1“ gekennzeichneten Bereich ist eine Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,85 zulässig, im „WA 2“ bis 0,74.
 - 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 erschließenden Verkehrsfläche aufweisen.
Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
4.1 Getreide, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
4.2 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)**
1.1 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.
1.2 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.
1.3 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 (Eibersche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus carpinifolia (Feldulme), Ulmus glabra (Bergulme).
Sträucher (Höhe mind. 60 cm):
Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweiflügeliger 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 vitiflora (Waldbreie), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera caprifolium (Zelängerleber), Parthenocissus tricuspidata (Wildes Wein), Parthenocissus quinquefolia (Selbstkletternder Wein), Vitis vinifera (Weinrebe), Spaleroberst.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 BHO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
1.1 Als Dachfarben sind ausschließlich die Farben Rot, Braun und Grau zulässig.
1.2 Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dachenddicke einheitlich auszuführen.
1.3 Staffelgeschosse müssen auf allen Gebäudeseiten (mit Ausnahme im Bereich von Treppenhäusern und Aufzügen) einen Rücksprung von mind. 1,50 m aufweisen.

- 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. Aus diesen Gründen ist für sämtliche Bodeneingriffe, soweit diese überhaupt aus bodendenkmalschutzrechtlichen Gründen zulässig sind, generell eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDsChG erforderlich.
 - Schutz von Versorgungsleitungen**
Zum Schutz irdischer 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 ist hingewiesen und angeordnet, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung 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, versiebt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserwirtschaftliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Auf § 71 a BnatschG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

- Altstätten**
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 Erdmüll, 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,
1. wild lebenden 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,
2. wild lebende 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
Die Bauerschaft 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, verbindet dies die Bauerschaft 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 Zugriffverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 BNatSchG) zu beachten. Dies gilt unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Sofern die artenschutzrechtlichen 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
- Fledermaus- und Vogelkasten
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 vorgedundener Arten sowie Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden.
Die Baubegleitung ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung (z.B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen) 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.**
- Bauverbots- und Baubeschränkungzone, Bundesstraße 3**
Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesfernstraßen (hier: B 3)
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
Im Übrigen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
Durch geplante bauliche Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße 3 die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird. Dem Straßengelände der Bundesstraße 3 dürfen keinerlei Wasser (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärt) aus dem Plangebiet zugeleitet werden. Die Gebietsabweisung erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 3 ausgehenden Emissionen.

8. 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 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 17.11.2014 beschlossen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 10.02.2015.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 11.02.2015 durchgeführt.
Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde mit Anschreiben vom 16.07.2015 durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde vom 16.02.2015 bis 17.03.2015 durchgeführt. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 13.07.2015. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 20.07.2015 bis 20.08.2015.

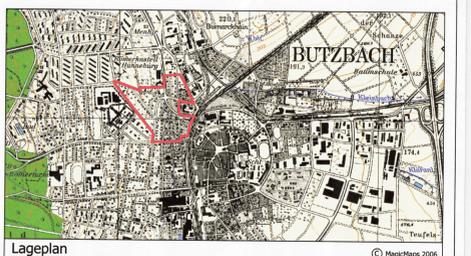
SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat den Bebauungsplan am 15.10.2015 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

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 28.10.2015
(Datum)  (Marie - Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am 29.10.2015.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Butzbach, den 29.10.2015
(Datum)  (Marie - Bürgermeister)





STADT BUTZBACH

Bebauungsplan

"Hunnenburg"

55

Maßstab: 1:1.000	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.10.2015	Gezeichnet: us
------------------	--	----------------



Dipl.-Geograph / Stadtplaner AKH Ulrich Stüdemann
Büro für Umwelt- und Stadtplanung

Im Erlengrund 27
35510 Butzbach
mail@bfus.info

Tel.: 0 60 33 / 7 44 54 12
Fax: 0 60 33 / 7 44 54 10
Mobil: 01 75 / 223 16 10