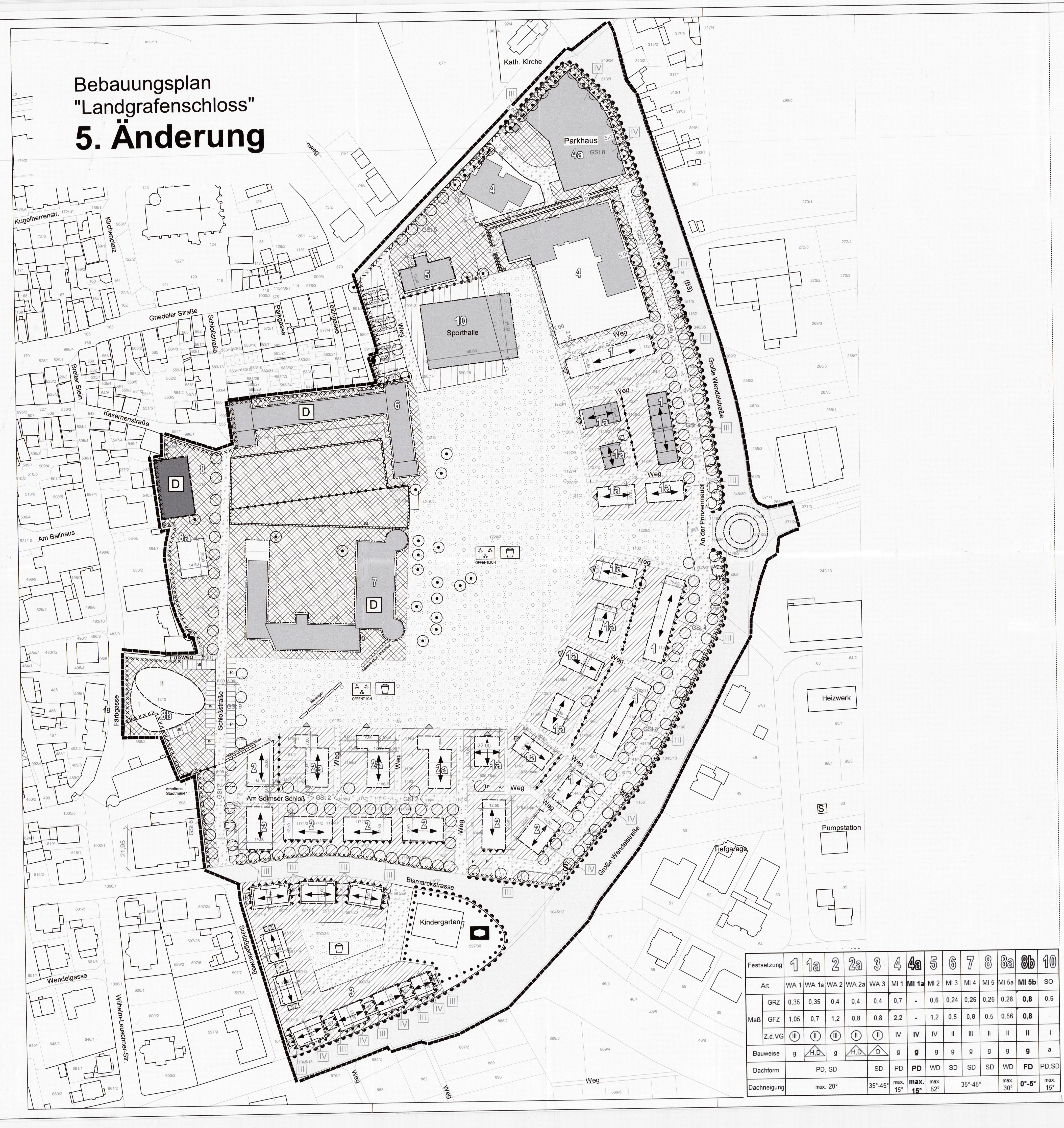
Bebauungsplan
"Landgrafenschloss"
5. Änderung



Festsetzung		1	1a	2	2a	3	4	**4a**	5	6	7	8	8a	**8b**	10
Art		WA 1	WA 1a	WA 2	WA 2a	WA 3	MI 1	**MI 1a**	MI 2	MI 3	MI 4	MI 5	MI 5a	**MI 5b**	SO
Maß	GRZ	0,35	0,35	0,4	0,4	0,4	0,7	-	0,6	0,24	0,26	0,26	0,28	**0,8**	0,6
	GFZ	1,05	0,7	1,2	0,8	0,8	2,2	-	1,2	0,5	0,8	0,5	0,56	**0,8**	-
	Z.d.VG	(III)	(II)	(III)	(II)	(II)	IV	**IV**	IV	II	III	II	II	**II**	I
Bauweise		g	△ H,D	g	△ H,D	△ D	g	**g**	g	g	g	g	g	**g**	a
Dachform		PD, SD				SD	PD	**PD**	WD	SD	SD	SD	WD	**FD**	PD,SD
Dachneigung		max. 20°				35°-45°	max. 15°	**max. 15°**	max. 52°	35°-45°			max. 30°	**0°-5°**	max. 15°

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 1-11 BauNVO)

▨	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
▩	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
▥	Sondergebiet Sporthalle (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) 1, § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
Z.d.VG.	Zahl der Vollgeschosse
II	Z.d.VG maximal
(II)	Z.d.VG. zwingend
II-III	Z.d.VG minimal und maximal

3. Bauweise, Baulinien (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)

g	geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
△ D	nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
△ H,D	nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
–·–·–	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
–··–··–	Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
↔	Firstrichtung
PD	Pultdach
SD	Satteldach

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (2) 2, (4), § 9 (1) 5, (6) BauGB)

⬚	Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Kindergarten (§ 9 (1) 5 BauGB)
⬢	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 (1) 5 BauGB)

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11, (6) BauGB)

▒	Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
▨	Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (verk.beruh.Bereich) (§ 9 (1) 11 BauGB)
◁▷	Einfahrt- Ausfahrt TGA (§ 9 (1) 4 BauGB)
▪▪▪▪▪▪	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 4 BauGB)
FW	öffentl. Fußweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12, 14, (6) BauGB)

◐	Elektrizität (§ 9 (1) 12 BauGB)

7. Grünflächen (§ 5 (2) 5, (4), § 9 (1) 15, (6) BauGB)

░	Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)
▢	Spielanlagen (§ 9 (1) 15 BauGB)
∴	Parkanlage (§ 9 (1) 15 BauGB)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) 10, (4), § 9 (1) 20,25, (6) BauGB)

○	prinzipieller anzupflanzender Baumstandort (Standort aus funktionalen Gründen verschiebbar)
⊙	zu erhaltene Baumstandorte

9. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 5 (4), § 9 (6), § 172 (1) BauGB)

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 (4) BauGB)

10. Sonstige Planzeichen

⬚	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
TGa	Tiefgaragenanlage
GSt1 - GSt8	Gemeinschaftsstellplätze
St	Stellplätze
P	öffentliche Parkfläche
SPORTHALLE	Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 (1) 9 BauGB)
GL	Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 (21) BauGB)
▲▲▲▲▲▲▲	Vorkehrungen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)
IV	Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Tabelle 8
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
•–•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO
▭	Gebäudebestand
☒	Umgrenzung der für baul. Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB) (Fläche festgestellter Altlast)
◁	Symbol für besondere Fassadengestaltung
1-10	Baugebiete
◁	freizuhaltende Sichtweiten (gemäß RAS-K1)

Textliche Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB des Bebauungsplans in seiner 5. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung gem. §9 (1) Nr. 1 BauGB

A. 1.1: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
WA 1 + 1a, WA 2 + 2a, WA 3:

Die gem. §4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen durch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

A. 1.2: Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO
Für die Mischgebiete mit der Bezeichnung MI 1, **MI 1a**, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5, MI 5a, MI 5b gilt :

Die gemäß § 6 (2) Nr. 4 BauNVO zulässige Nutzung durch sonstige Gewerbebetriebe ist gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

Die gemäß § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet MI 5 sind die gem. § 6 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen gemäss § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

A. 1.3 :Sonstige Sondergebiete (Sporthalle)gem. § 11 BauNVO - SO

Die Art der Nutzung des Sondergebietes wird gemäß § 11 (2) BauNVO als Sporthalle festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. §9 (1) Nr. 1 BauGB

A. 2.1 :Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse gem. § 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO

Die zulässige GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse ist der Tabelle im Zeichnerischen Planteil zu entnehmen.

Gemäß § 20 (3) BauNVO ist in den Baugebieten WA 1, WA 2, und MI 1 die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände ganz bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

A. 2.2 :Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 1 BauGB sowie § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO
Abhängig von der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse dürfen folgende Traufhöhen nicht überschritten werden :
Traufhöhen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 + 1a und WA 2 +2a

Anzahl der Vollgeschosse Traufhöhen (incl. Sockelhöhen)
II max. 7.50 m
III max. 8.50 m

Traufhöhen im allgemeinen Wohngebiet WA 3
II max. 6.50 m

Traufhöhen in den Mischgebieten MI 1, MI 2
II max. 8.50 m
III max. 10.50 m
IV max. 15.30 m

Traufhöhen in dem Mischgebieten MI 1a
IV max. 13.00 m

Traufhöhen in dem Mischgebiet MI 5a
II max. 11.00 m

Traufhöhen in dem Mischgebiet MI 5b
II max. 8.00 m

Traufhöhen in den Mischgebieten MI 3, MI 4 und MI 5
Die Traufhöhen der jeweils vorhanden Bebauung sind einzuhalten.

Traufhöhen im sonstigen Sondergebiet
max. 7.00 m

Die Traufhöhe ist das Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoss-Rohboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Traufe begrenzt eine geneigte Dachfläche nach unten die obere Begrenzung ist der Dachfirst.

A. 2.4 :Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Die zulässige GRZ darf durch Anlagen nach § 19 (4) Nr. 1 3 BauNVO höchstens bis zu einer GRZ von 0.8 überschritten werden. Die textliche Festsetzung Nr. 3.3 bleibt davon unberührt.

A. 2.5 :Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 21 a BauNVO

Tiefgaragen sind gemäß § 21 a (1) BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl bleiben gemäß § 21 a (4) BauNVO die Flächen von Tiefgaragen und Spielplätzen unberücksichtigt. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist im Baugebiet MI 1, abweichend zu § 19 (4) Satz 2 BauNVO, eine Grundflächenzahl von 0,9 durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

A. 3.1 :Bauweise gem. § 9 (11) BauGB, § 22 BauNVO

In den Baugebieten WA 1, WA 2, MI 1 bis MI 5b wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In den Baugebieten WA 1a, WA 2a, und WA 3 sind nur Hausgruppen bzw. Doppelhäuser gemäß Planzeichnung zulässig.

Im Baugebiet SO ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Turnhalle ist teilweise (im Bereich der öffentlichen Grünfläche) bis an die neu zu bildenden Grundstücksgrenzen heranbaubar.

A. 3.2 :Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB i.V.m. §9 (1) 25a BauGB, § 23 BauNVO)

In den Baugebieten WA 1a und WA 2a sind die Dachflächen der Gebäude mit einer externen Dachbegrünung auszustatten.

Außenwände mit einer zusammenhängend geschlossenen Fläche von mehr als 30qm sind flächig zu begrünen. Zur Fassadenbegrünung sind bevorzugt Arten der Liste 3 (siehe Nr. 11 Gehölzlisten) standortabhängig zu verwenden.

A. 3.3 :Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §9 (1) 25a BauGB, § 23 BauNVO)

In den Baugebieten WA 1 + 1a, WA 2, WA 2a, und WA 3 sind mindestens 80 % der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 30 % der Grundstücksfreifläche sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Je 200 qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Laubbaum aus den Listen 1, 2 oder 4 (siehe Nr. 11 Gehölzlisten) zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind in ausreichendem Abstand zu Versorgungsstrassen anzuordnen, ggf. sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Flächenbefestigungen sind nur soweit zulässig, als die Nutzung der Fläche die unbedingt fordert, in den Baugebieten WA 1 + 1a, WA 2 + 2a und WA 3 darf dies jedoch nur maximal 20 % der nichtüberbaubaren Fläche Grundstücksfläche sein. Zufahrten, Wohnwege und Fußwege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wasserdurchlässige Decke).

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Strasse und vorderer Gebäudeflucht sind, außer den Zugängen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen.

Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind nur offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
In den Baugebieten MI 1, MI 3 und MI 4 wird gemäß der zeichnerischen Festsetzung ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) 25a BauGB

A. 4.1 :Anzahl und Größe der Stellplätze und Garagen richten sich nach der jeweils geltenden Satzung der Stadt Butzbach über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen, dabei sind die nachfolgenden Festsetzungen zu berücksichtigen.

A. 4.2 Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze (GSt) zu den Baugebieten :

GSt 2 zu WA 2 + 2a
GSt 3 zu SO + ***MI 3***
GSt 4 zu WA 1 + 1a
GSt 5 zu MI 2
GSt 6 zu Flst. 598
GSt 7 zu MI 1
GSt 8 zu MI 1, MI 3, MI 4, MI 5, SO
GSt 9 zu MI 5b

A. 4.3 Im Baugebiet WA 1 + 1a sind alle Stellplätze nur innerhalb der mit GSt 4 bezeichneten Flächen zulässig. Im Baugebiet WA 2 + Wa 2a sind alle Stellplätze nur innerhalb der mit GSt 2 bezeichneten Flächen zulässig (gemäß § 12 (6) BauNVO).

In den Baugebieten MI 1und MI 2 sind alle Stellplätze in Tiefgaragen bzw. oberirdischen Stellplätzen unterzubringen.

In den Baugebieten MI 1- **MI 5a** und SO ist ausnahmsweise zusätzlich zu den mit Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen bezeichneten Flächen auf bis zu 50 % der verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche die Unterbringung von Stellplätzen zulässig.

Die textliche Festsetzung Nr. 4.5 bleibt davon unberührt.

Im Baugebiet WA 3 sind bei Doppelhausbreite jeweils 2 Garagen innerhalb der für Stellplätze vorgesehene Flächen an den äußeren Grundstücksgrenzen zusammenzufassen (gemäß § 12 (6) BauNVO). Pro Grundstück ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine weiterer Stellplatz zulässig.

A. 4.4 Die Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche auszuführen. Die Baumscheibe von Stellplatzbäumen ist ausreichend groß zu bemessen. Der Stamm ist vor Beschädigung durch Kfz zu schützen. Die Baumpflanzungen sind in ausreichendem Abstand zu Versorgungsstrassen anzuordnen, ggf. sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

A. 4.5 Tiefgaragen müssen mit mindestens 0,5m Erdüberdeckung ausgeführt und begrünt werden.

A. 4.6 Gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen zum Zwecke der Kleintierhaltung ausgeschlossen.

5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist mindestens ein Anteil von 50 % von der Bebauung freizuhalten. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu mindestens 50 % gärtnerisch anzulegen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

A. 6.1 Stellplätze und oberirdische Parkplätze sind mit wasserdurchlässiger Decke auszubauen.

A. 6.2 Die Baumscheibe von Stellplatz- und Straßenbäumen muss ausreichend groß bemessen werden. Der Stamm muss vor Beschädigung durch Kfz geschützt werden. Die Baumpflanzungen sind in ausreichendem Abstand zu Versorgungsstrassen anzuordnen, ggf. sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

A. 6.3 Fuß-, und Rad- und Wirtschaftswege sind mit wasserdurchlässiger Decke auszubauen.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 und 25 BauGB)

A. 7.1 Die öffentlichen Grünflächen sind als innerstädtische Parkanlage zu gestalten, als extensive Grünfläche zu entwickeln und zu pflegen und mit überwiegend heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die bestehenden Baumstandorte sind zu erhalten und sinnvoll zu ergänzen. Je 400 qm Fläche ist mindestens ein Laubbaum der Liste 1 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind in ausreichendem Abstand zu Versorgungsstrassen anzuordnen, ggf. sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Verwendung von mineralischem Dünger und Pestiziden ist unzulässig.

A. 7.2 Die Befestigung der öffentlichen Grünflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung der Flächen erforderlich ist (z.B. Fußweg). Soweit eine Befestigung zulässig ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, ausgenommen hiervon sind die Hauptfuß- und Radwegeverbindungen.

A. 7.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind auch Spielplätze für Kinder unter 14 Jahren auszubilden. Zur Randeingrünung sind Gehölze der Liste 2 zu verwenden, giftige Gehölze sind unzulässig.

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

Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und Schonung der Wasserreserven

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist der Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück zuzuführen, sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt. Die Versickerung darf erst erfolgen, wenn auf dem Grundstück festgestellte Altlasten saniert sind. Die Bemessung und technische Ausgestaltung der Versickerungsanlage ist gemäß Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV), Arbeitsblatt A 138, vorzunehmen. Alternativ ist bei nicht begrünten Dachflächen der Bau einer geschlossenen Zisterne mit Entnahme von Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung o.ä.) möglich. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muss mindestens 15l/qm bedachte Grünfläche betragen. Der Überlauf an das öffentliche Kanalnetz ist zulässig.

9. Vorkehrung zum Schutz vorschädlichen Umwelteinwirkung im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

A. 9.1 An den im Plan gekennzeichneten Fassaden sind aufgrund der Straßenverkehrslärmimmissionen für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

A. 9.2 Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe Aug. 1992, sind zum Schutz gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabellen 8 und 9 einzuhalten. Die entsprechende Lärmpegelbereiche sind im Plan gekennzeichnet.

10. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB

Die Fläche des Grundstücks Butzbach, Gemarkung Butzbach, Flur 1 Flurstück 590/1 ist mit Bescheid vom 01.10.1996 durch das Regierungspräsidium Darmstadt auf der Grundlage des § 11 Abs.1 HAltlastG als Altlast festgestellt.

Entsprechende Maßnahmen zur Sanierung sind zu veranlassen. Das betreffende Grundstück ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

10. Gehölzlisten

Liste 1

Laubbäume für den Straßenbereich

Rosskastanie	-	Aesculus Hippocastanum
Winterlinde	-	Tilia cordata
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Stieleiche	-	Quercis robur
Rotdorn	-	Crataegus laevigata

Liste 2

Bäume und Sträucher für öffentliche und private Grünflächen und Grundstücksfreiflächen

Bäume

Traubeneiche	-	Quercus petraea
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Esche	-	Fraxinus excelsior
Salweide	-	Salix caprea

Und Arten der Liste 1

Sträucher

Brombeere	-	Robus spec.
Hasel	-	Coryllus avellana
Spindelbaum	-	Euonymus europaea
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Besenginster	-	Cytisus scoparius
Rot-Dorn	-	Crataegus laevigata
Schlehe	-	Prunus spinosa
Roter Hartriegel	-	Cornus spinosa
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Feldahorn	-	Acer campestre
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Wildrosen	-	Rosa spec.

Liste 3

Kletterpflanzen

Waldrebe	-	Clematis vitalba, Hybr.
Efeu	-	Herdera helix
Wilder Wein	-	Parthenocissus spec.
Kletterrosen	-	Rosen in sorten
Knöterich	-	Polygonum aubertii
Heckenkirsche	-	Lonicera var
Pfeifenwinde	-	Artistolochia durior
Baumwürger	-	Celastrus orbiculatus
Kletterhortensie	-	Hydrangea petiolaris
Blauregen	-	Wisteria sinensis

Liste 4

Obstbäume

Apfelsorten

Winterrambour Kaiser Wilhelm
Jacob Lebel
Schafnase
Weißer Winterkalvill
Brettacher

Birnen

Alexander Lucas
Gute Graue
Clapps Liebling
Schweizer Wasserbirne

Zwetschen/Mirabellen

Mirabelle von Nancy
Hauszwetschge

Bei der Pflanzung von Obstgehölzern sollen alte Lokalsorten verwendet werden. Diese Sorten gedeihen ohne Pestizid- und Düngemitteleinsatz.

B. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BauGB UND § 87 HBO

1. Anordnung von Gebäudesockel und Geschossebene

Die Höhe der Gebäudesockel sowie die Anordnung der Geschossebenen sind innerhalb eines Baufensters aufeinander abzustimmen.

Die Sockelhöhe (= Abstandsmaß von der im Mittel gemessenen Straßenoberfläche der angrenzenden Erschließungsstrasse, bzw. Wohnweg bis zur Oberkante Erdgeschoss-Rohboden), bezogen auf die jeweilige Hausgruppe, darf höchstens 0,50 m betragen. Im Baugebiet MI 2 darf die Sockelhöhe max. 1,30 m betragen, im Baugebiet MI 1 im südlich gelegenen Baufenster auf der Strasse „An der Prinzenmauer" zugewandten Seite max. 1,70 m.

2. Dachform, Gestalt

In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 + 1a und WA 2 +2a sind nur Pult- bzw. Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 20° zulässig.

In den Baugebieten MI 1 und SO sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 15° zulässig.

Im Baugebiet MI 1a sind nur Pultdächer über den Auffahrten zur obersten Ebene des Parkhauses, bzw. über den Treppenhäusern mit max. 15° zulässig.

Im Baugebiet MI 2 ist die Dachform nur als Walmdach mit maximal 52° Dachneigung zulässig.

Im Baugebiet MI 5a ist die Dachform nur als Walmdach mit maximal 30° Dachneigung zulässig.

Im Baugebiet MI 5b ist die Dachform nur als Flachdach mit einer Neigung bis 5° zulässig.

In den anderen Baugebieten sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 45° zulässig.

Die Dachform, die Dachneigung und die Dachfarbe sind innerhalb eines Baufensters einheitlich auszuführen.

3. Fassaden

Dunkle Farben sind bei der Fassadengestaltung nicht über große Flächen (mehr als 10% der Fassadenoberfläche) zu verwenden.

Die mit dem Zeichen für besondere Fassadengestaltung versehenen Flächen sind durch Vor- und Rücksprünge, Erker, Fensterflächen und Balkone besonders architektonisch zu gestalten.

4. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind unzulässig, davon ausgenommen sind bereiche die an private Hausgärten grenzen. Einfriedungen zwischen den privaten Gärten und der öffentlichen Grünflächen sind zulässig.

5. Standplätze von Müllbehältern

Die Standplätze von Müllbehältern sind in das Gebäude zu integrieren oder mit Mauern im Material des Hauptgebäudes oder mit Zäunen und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend gegen Einblick von den öffentlichen Flächen abzustimmen.

6. Werbeanlagen

Alle Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und dürfen nur in Übereinstimmung mit den folgenden Bestimmungen ausgeführt werden:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig (ausgenommen sind Hinweiszeichen, die auf versteckt gelegene Stätten aufmerksam machen.)

- Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. OG, max. aber bis zu 4,00m Höhe über Straßenniveau angebracht werden (EG bereich). Sie dürfen in ihrer Höhe 0,5m und in ihrer Horizontalen Abwicklung 2/3 der Gebäudefront nicht überschreiten; die gilt auch für die Gesamtabwicklung mehrerer Anlagen. Die Gestaltung ist mit dem architektonischen Erscheinungsbild abzustimmen.

- Im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und vorderer Gebäudeflucht sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

- Als Werbeanlagen unzulässig sind Plakate und Bänder, die auf Schaufenstern befestigt werden und dabei mehr als 25% der Schaufenster einnehmen.

- Werbeanlagen in grellen Farben, selbstleuchtende Transparente und mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht etc.) oder Rückstrahlschilder und -bänder sind nicht zulässig.

7. Wärmeversorgung

Das Baugebiet soll mittels Fernwärme, alternativ mittels Gasheizung versorgt werden. Feste und flüssige Brennstoffe sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind offene Kamine, die nicht zur Primärbeheizung dienen.

C. Hinweise

Meldungen von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, anzuzeigen. Die Anzeigepflicht ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.
Im Plangebiet befinden sich ältere Bauanlagen (z.B. die vor 1310 entstandene Wasserburg), die gemäß HDSchG unter Denkmalschutz stehen. Daher bedürfen sämtliche Baumaßnahmen im Plangebiet einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, die Auflagen und Bedingungen enthalten kann. Die Kosten für mögliche archäologische Untersuchungen sinf gemäß HDSchG vom Planbetreiber zu tragen. **In Block 8b ist eine archäologische Ausgrabung im Vorfeld der Bebauung vor jeglichen Bodeneingriffen durchzuführen.**

Mauer an der Griedeler Straße/Große Wendelstrasse

Die bestehende Mauer an der Griedeler Straße/Große Wendelstrasse kann in Ausnahmefällen aus gestalterischen und nutzungsbedingten Gründen unterbrochen werden. Der geschlossene Eindruck der Mauer muss erhalten werden. Bei der Mauer an der Großen Wendelstrasse handelt es sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Absatz 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Bodenuntersuchung und sanierung

Aufgrund der als Altlast festgestellten Bereiches mit der Flurstücksnummer 590/1 und der darauf bereits festgestellten Schadstoffbelastungen sowie einer möglichen Kontamination des Grundwassers sind weiterführende Untersuchungen unumgänglich.

Vor Erteilung der Baugenehmigung muss die Sanierung von kontaminierten Böden durchgeführt sein. Während der Bauarbeiten ist zusätzlich eine Überwachung des Bodenaushubs bezüglich einer eventuell verbliebenen Kontaminierung durchzuführen (pro 500cbm Bodenaushub eine Analytik).

Aufgrund des Sachstands wird einer Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich 8b zugestimmt, wenn die nachfolgend aufgeführten Auflagen eingehalten werden:

Auflagen

1. Werden die auf den o.g. Flächen geplanten Baumaßnahmen durchgeführt, ist die Planung und Durchführung in enger Zusammenarbeit mit dem Dezernat IV/F 41.5 durchzuführen. Die Einbindung soll möglichst frühzeitig erfolgen. Alle Eingriffe in den Boden sind durch einen Fachgutachter umwelttechnisch zu begleiten.
2. Die Untersuchung des Grundwassers darf durch die Baumaßnahmen nicht behindert oder beeinträchtigt werden.
3. Müssen aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Grundwassermessstellen rückgebaut werden, sind diese durch neue zu ersetzen. Die Planung der neuen Grundwassermessstellen soll in Absprache mit dem Dezernat IV/F 41.5 durchgeführt werden.
4. Sollten bei den Baumaßnahmen Eingriffe in den Boden vorgenommen werden, ist mit einer Grundwasserhaltung zu rechen. Diese ist in Planungen einzubeziehen und mit dem Dezernat IV/F 41.5 abzustimmen.
5. Die auf dem gesamten Gelände vorhandenen Auffüllungen sind zur Festlegung des Entsorgungsweges umwelttechnisch (mindestens auf die Parameter Schwermetalle PAK, MKW) zu untersuchen.
6. Sofern bei den Arbeiten bislang unbekannte Auffälligkeiten oder Verunreinigungen des Bodens festgestellt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt (Dezernat 41.5), sofort mitzuteilen.

Bodenschutz

Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend
das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die 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.

Abfallwirtschaft

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch
ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstige Abgrabungen (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002) zu beachten, bzw. anzuwenden.
Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten Bei der Bauleitplanung im Baugenehmigungsverfahren, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 13.05.2002 ab S. 1753, sind in Absprache mit der Genehmigungsbehörde zu berücksichtigen.

Baugrunduntersuchungen

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen, da mit gering tragfähigen Baugrundschichten in Form von Boden- und Bauschuttaufschüttungen und Grabensedimenten zu rechnen ist.

Heilquellenschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes der Provinz Oberhessen. Nach der Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1929 bedürfen Abgrabungen und unterirdische Arbeiten ab einer Tiefe von 60 m einer Genehmigung.

Niederschlagswasserversickerung

Gemäß **§ 37 Abs. 4** des Hessischen Wassergesetzes soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Diese Verpflichtung ist als Sollvorschrift nur unter bestimmten Bedingungen abdingbar. Solche liegen vor, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken bestehen oder eine Vernässung von unterliegenden Grundstücken in der Hanglage zu befürchten ist. Soweit aus diesen Gründen nicht eine Alternative (Verwertung und/oder Versickerung) ausgeschlossen ist, liegt es in der Entscheidung der Bauherrschaft, welche Alternative gegebenenfalls auch verbunden mit einer oder beiden anderen sie wählt.

Kampfmittelräumung

In Block 8b ist vor Baubeginn eine Sondierung auf Kampfmittel durchzuführen.

Übereinstimmungsvermerk

Die Kartengrundlagen (Flurkarten) des Katasteramtes Friedberg liegen im Original (mit Stempel vom 14.Februar 1994 des Katasteramtes) vor. Der vorliegende Bebauungsplan stimmt mit diesen überein. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen somit mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBI I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI I S.1509).

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBI I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. I S.466)

- Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung vom 15.01.2011(GVBI I S. 46,180).

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV90)
i. d. Fassung vom 18.12.1990 (BGBI I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI I S.1509).

Verfahrensleiste der 5. Änderung

Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)
durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2006

Bürgerbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)
in der Zeit vom 11.09.2008 bis 10.10.2008

Anhörung der Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4(1) BauGB)
in der Zeit vom 09.09.2008 bis 11.09.2008

Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.11.2008 / 23.02.2012 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.09.2012 bis einschließlich 23.10.2012 .

Erneute Auslegung (gemäß § 3 Abs.2 BauGB)
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.02.2013 die erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Beschluss wurde am 04.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.03.2013 bis einschließlich 26.03.2013.

Satzungsbeschluss (gemäß § 10 BauGB)
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.04.2013 den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

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 30. April 2013

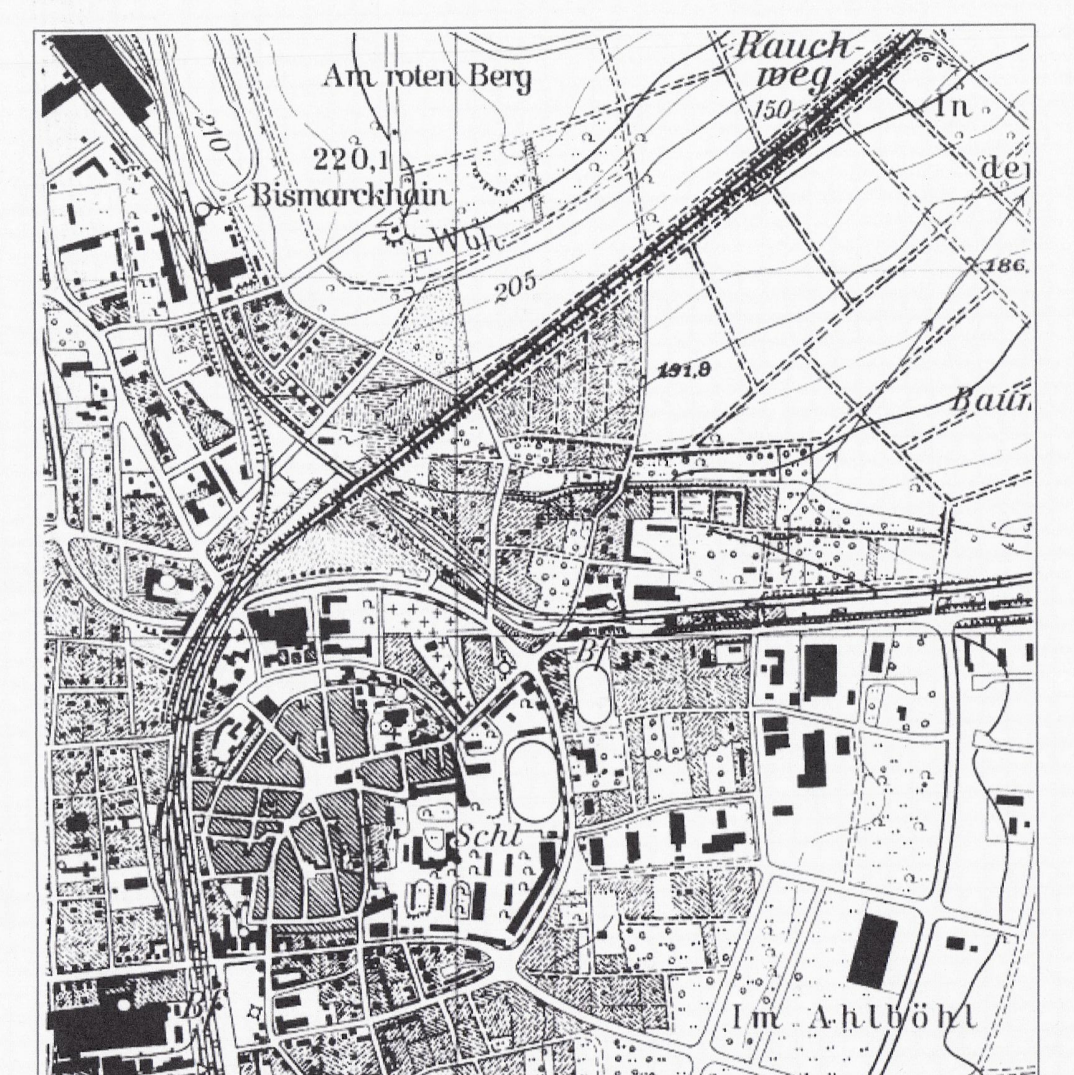
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 22.05.2013

Butzbach, den 12. Juni 2013

Bürgermeister

Stadt Butzbach B-Plan Landgrafenschloss



Übersichtsplan

233

Stadt Butzbach

Bebauungsplan mit
integriertem Landschaftsplan
"Landgrafenschloss-
5. Änderung"

Architektur + Städtebau
Dipl. -Ing.
Matthias Ludwig
Griedeler Str. 35
35510 Butzbach

M 1:1000

0 10 20 40 60 80 100 150

5. Änderung

April 2013