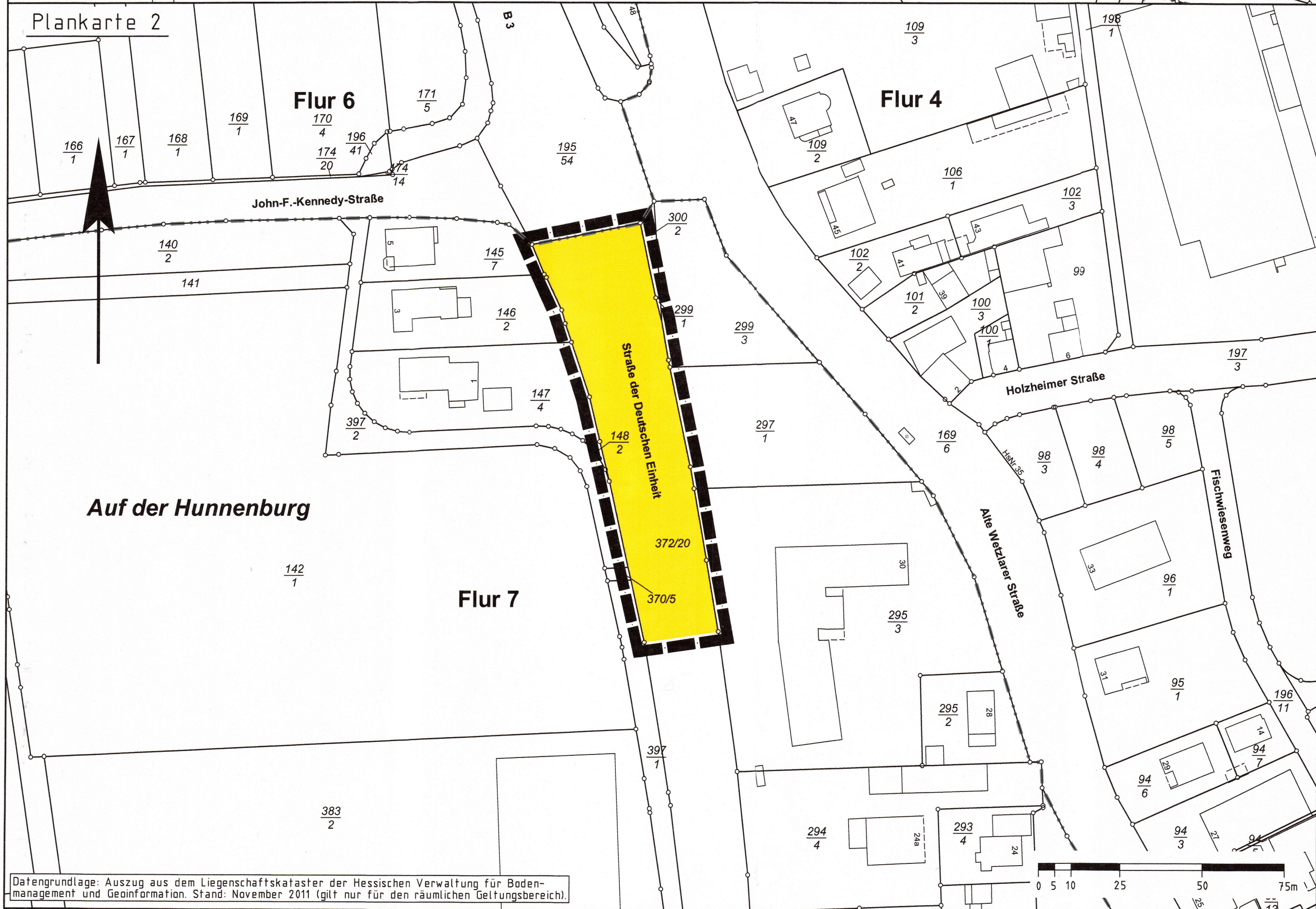


Stadt Butzbach, Kernstadt

Bebauungsplan

"Merowinger Straße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 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. 45, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457), Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. S. 170), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

1 Zeichenerklärung

1.1	---	Katastraltypische Darstellungen
1.1.1	---	Flurgrenze
1.1.2	---	Flurnummer
1.1.3	o	Polygonpunkt
1.1.4	12	Flurstücksnummer
1.1.5	---	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2	---	Planzeichen
1.2.1	---	Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet
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
1.2.3	---	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	o	offene Bauweise
1.2.3.2	E/D	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.3.3	---	Baugrenze
1.2.4	---	Verkehrsflächen
1.2.4.1	---	Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2	---	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3	---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.4	---	Forst- und Wirtschaftsweg
1.2.5	---	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
1.2.5.1	---	Zweckbestimmung Gas-Druckregelanlage
1.2.6	---	Grünflächen
1.2.6.1	SW	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplätze / Waldkindergarten
1.2.7	---	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.7.1	---	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.7.1.1	WU	Entwicklungsziel: Waldumbau
1.2.7.1.2	E	Entwicklungsziel: Extensivgrünland
1.2.8	---	Sonstige Planzeichen
1.2.8.1	---	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Butzbach, hier: Regenwasserkanal
1.2.8.2	---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.8.3	---	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
1.2.9	---	Sonstige Darstellungen
1.2.9.1	---	geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
1.2.9.2	---	Gebäude (Bestand)
1.2.9.3	---	Vermahlung (verbindlich)
1.2.9.4	---	Abstand zum Wald (25 m)
1.2.9.5	---	Regenwasserkanal (nicht eingemessen, wird, sofern nicht bereits gegeben, an zukünftige Grundstücksgrenzen angepasst)
1.2.9.6	---	Grenze benachbarter Bebauungspläne

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:**
Die max. zulässige Firsthöhe (Fertigmaß) beträgt 5,0 m über der Oberkante der obersten Vollgeschosdecke (Rohbaumaß).
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:**
2.2.1 Zwischen der Vorderkante von Garagen / Carports und der erschließenden Verkehrsfläche muss der Abstand mindestens 3,0 m betragen.
2.2.2 Gefangene Stellplätze sind unzulässig.
2.2.3 Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:**
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) zulässig.
- 2.4 Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Zweckbestimmung: Spielplätze und Waldkindergärten.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist das Aufstellen mobiler Räume (wie z.B. Bauwagen) für einen Waldkindergarten zulässig. Dauerhafte bauliche Anlagen und Gebäude sind unzulässig.
- 2.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
2.5.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern dem keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen.
2.5.2 Entwicklungsziel: Waldrand (Bäume 2. Ordnung und natürlich auftretende heimische Straucharten)
Maßnahmenempfehlung:
Soweit notwendig: Herausnahme von Bäumen 1. Ordnung (im Wesentlichen Buche, Eiche sowie Douglasie).
Bepflanzung der Wuchsräume mit Bäumen 2. Ordnung.
Pflegeempfehlungen:
Durch Nachpflege ist sicherzustellen, dass unwillkommene Arten entfernt und Bäume 2. Ordnung sowie natürlich auftretende heimische Straucharten (Hassel, Hainbuche etc.) etabliert werden.
Pflegeeingriffe (zur Lüftung) sollten alle drei Jahre über einen Zeitraum von 20 Jahren nach Initialpflanzung durchgeführt werden.
2.5.3 Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Bewirtschaftungsempfehlung:
Das Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst nach dem 31.07. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

- 3 Wasserrechtliche Festsetzung**
3.1 Gemäß § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB:
Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begründeten Dachflächen und anderen versiegelten Flächen ist in Zisternen mit einer Auslegung von 25 l/m² angeschlossener Fläche zu sammeln und als Brauchwasser zur Grünflächenbewässerung zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein so gedrosselter Abfluss in den Regenwasserkanal ist zulässig.
- 4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO
4.1 Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
4.1.1 Als Dachendeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
4.1.2 Dächer von Neubauten (vgl. Bestandsdarstellung in der Plankarte) mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen (vgl. Artenliste unter 5.1). Ausgenommen hiervon sind Flächen für die Nutzung (Gewinnung regenerativer Energien).
Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schluffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.

- 5 Wasserschutz**
5.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) und der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
5.2 Im mittleren Bereich des Plangebietes (Plankarte 1) liegt eine keltische Siedlung und nach Süden schließen Siedlungs- und Grabfunde der späten Bronzezeit an. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.
Das Landesamt für Denkmalpflege bzw. die Kreisarchäologie des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn von Bodengriffen wie Erschließungsarbeiten oder Ausschachtungsarbeiten für Neubauten zu benachrichtigen. Voraussetzung für eine kostenfreie Baugenehmigung ist jedoch das Abziehen des Mutterbodens mit Hilfe einer flachen Baggerchaufel (Böschungshobel) bei den Erschließungsarbeiten.
5.3 Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodengriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber / Verursacher zu tragen.
5.4 Das Plangebiet (Plankarte 2) befindet sich im Bereich einer römischen Fundstelle, so dass bei den geplanten Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Der Denkmalschutz ist damit beauftragt (§ 9 Abs. 1 und § 19 HDSchG). Bauvorhaben im Plangebiet bedürfen daher nach § 16 Abs. 1 HDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Gemäß § 7 Abs. 2 HDSchG wird die erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung unter folgenden Auflagen erteilt:
Die Archäologische Denkmalpflege beim Kreisarchäologie Wetteraukreis ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Abschaben der Straßentrasse sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubegleitung vorgenommen.
Sollten umfangreiche Siedlungsbereiche auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodengriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber / Verursacher zu tragen.
5.6 Artenschutz
Gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG gilt: Zur Vermeidung von Totungs- und Strömungsstörungen sind die ggf. notwendige Abriss- und Baufeldbefreiungsarbeiten in der vegetationsfreien Zeit durchzuführen.
Empfohlen wird deshalb die Durchführung der Arbeiten zwischen Oktober/November und spätestens Ende Februar eines Jahres.
In räumlicher Nähe zum Plangebiet (Plankarte 1) sind in den angrenzenden Waldbereichen bzw. Ökotonomialschuttbereichen der Stadt Butzbach (Waldgebiet westlich Entwicklung einer Streuobstwiese nördlich) in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt durch fachgerechte Installation 20 Fledermauskästen (10 x Fledermauskästen, 10 x Fledermauskästen) und 10 Vogel-Größraumstrahlungen anzubringen.
Die Kästen sind dauerhaft zu warten. Abgänger Kästen sind zu ersetzen.

- 4.1.3 Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dachendeckung einheitlich auszuführen.
4.1.4 Zulässig sind Staffelgeschosse mit einem dreiseitigen Rücksprung von mind. 1,0 m gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse.
Die zurück gesetzten Seiten müssen die Straßenseiten umfassen.
4.2 **Standflächen für Abfallbehälter, Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
4.2.1 Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und mit Laubeshäusern oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste unter 5.1).
4.2.2 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind straßenseitig zulässig.
4.2.3 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; Stützmauern sind zu verputzen und mit säuerhaften Kletterpflanzen zu bepflanzen oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern und Gabionenwände.
4.3 **Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern dem keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen.
4.4 **Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
4.4.1 Unmittelbar an öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Stellplätze bis max. 50% der Breite des jeweiligen Baugrundsstücks sind zulässig, wobei Zufahrten einzurechnen sind.
4.4.2 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m² an Straßenzug (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden (vgl. Artenliste unter 5.1).

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 5.1 Artenlisten**
Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):
Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume 1. Ordnung: H 3 x v, m, B 14-18 cm
Bäume 2. Ordnung: H 3 x v, m, B 14-18 cm; H 2 x v, m, B 10-15 cm
Sträucher: Str. 2 x v, m, B 10-15 cm
Bäume 2. Ordnung:
- Acer pseudoplatanus
- Acer platanoides
- Fagus sylvatica
- Fraxinus excelsior
- Quercus robur
- Quercus petraea
- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Malus sylvestris
- Pyrus pyramidalis
- Sorbus aucuparia
- Salix caprea
Kletterpflanzen:
- Clematis
- Clematis Montana
- Clematis-Hybriden
- Hedera helix
- Lonicera periclymenum
- Polygonum aubertii
- Vitis vinifera
Obstbäume:
- Kaiser Wilhelm
- Graue französische Renette
- Rosenboiken
- Roter Boskoop
- Roter Triemer
- Weinapfel
- Wintergoldapfel
- Clapps Liebling
- Güte Graue
- Große schwarze Knapelkirsche
- Gravensteiner
- Rheinischer Bohrapfel
- Rote Sternreute
- Roter Herbstkavall
- Schöner von Nordenhausen
- Wintergoldapfel
- Jakob Lebel
- Frühe von Treuoux
- Birne
- Kirsche
- Knapelkirsche
Sedum-Kraut-Begrünung:
Empfehlung: Sedum-Kraut-Begrünung durch Trockensaat von Kräutersamen und Ausstreuen von Sedum-Sprossen.
Kräuter:
- Gemeine Schafgarbe
- Kornblume
- Habichtskraut
- Fingerkraut
- Wilder Majoran
- Thymian
- Achillea millefolium
- Centaurea cyanus
- Hieracium pilosella
- Potentilla verna
- Origanum vulgare
- Thymus serpyllum
Sedum-Arten:
- weißer Mauerpfeffer
- Fetthenne
- Mongolen-Sedum
- Tripsdian
- mildes Mauerpfeffer
- Teppich-Sedum
- Sed. album
- Sed. floriferum
- Sed. hybridum
- Sed. reflexum
- Sed. sexangulare
- Sed. spurium

- 5.2 Stellplätze**
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.
Die Neufassung der Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach (Fassung vom 27.04.2015) wurde am 09.05.2015 bekannt gemacht.

5.3 Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung

- 5.3.1 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassenen Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen.
Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassungen.
5.3.2 Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
5.4 **Verwertung von Niederschlagswasser**
5.4.1 Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
5.4.2 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: 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.
5.4.3 Zum 01.01.2013 trat die Neufassung der Entwässerungssatzung in Kraft. In Folge dessen wird die Abwassergebühr über die versiegelte Fläche ermittelt.

- Bei der Ermittlung bebauter und künstlich befestigter Grundstücksflächen bleiben solche Flächen ganz oder teilweise außer Ansatz, von denen dort anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen oder ähnlichen Vorrichtungen (Behältnissen) zum Auffangen von Niederschlagswasser mit einem Fassungsvermögen von mindestens 1 m³ gesammelt und auf dem Grundstück - insbesondere zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser (zur Toilettenspülung, zum Betreiben von Waschmaschinen etc.) - verwendet wird.

- 5.4.4 Das Plangebiet wird über die Infrastruktur im Ebersgröner Weg im Trennsystem entwässert.

5.5 Denkmalschutz

- 5.5.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) und der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
5.5.2 Im mittleren Bereich des Plangebietes (Plankarte 1) liegt eine keltische Siedlung und nach Süden schließen Siedlungs- und Grabfunde der späten Bronzezeit an. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.
Das Landesamt für Denkmalpflege bzw. die Kreisarchäologie des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn von Bodengriffen wie Erschließungsarbeiten oder Ausschachtungsarbeiten für Neubauten zu benachrichtigen. Voraussetzung für eine kostenfreie Baugenehmigung ist jedoch das Abziehen des Mutterbodens mit Hilfe einer flachen Baggerchaufel (Böschungshobel) bei den Erschließungsarbeiten.
5.5.3 Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodengriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber / Verursacher zu tragen.
5.5.4 Das Plangebiet (Plankarte 2) befindet sich im Bereich einer römischen Fundstelle, so dass bei den geplanten Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Der Denkmalschutz ist damit beauftragt (§ 9 Abs. 1 und § 19 HDSchG). Bauvorhaben im Plangebiet bedürfen daher nach § 16 Abs. 1 HDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Gemäß § 7 Abs. 2 HDSchG wird die erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung unter folgenden Auflagen erteilt:
Die Archäologische Denkmalpflege beim Kreisarchäologie Wetteraukreis ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Abschaben der Straßentrasse sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubegleitung vorgenommen.
Sollten umfangreiche Siedlungsbereiche auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodengriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber / Verursacher zu tragen.

- 5.6 Artenschutz**
Gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG gilt: Zur Vermeidung von Totungs- und Strömungsstörungen sind die ggf. notwendige Abriss- und Baufeldbefreiungsarbeiten in der vegetationsfreien Zeit durchzuführen.
Empfohlen wird deshalb die Durchführung der Arbeiten zwischen Oktober/November und spätestens Ende Februar eines Jahres.
In räumlicher Nähe zum Plangebiet (Plankarte 1) sind in den angrenzenden Waldbereichen bzw. Ökotonomialschuttbereichen der Stadt Butzbach (Waldgebiet westlich Entwicklung einer Streuobstwiese nördlich) in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt durch fachgerechte Installation 20 Fledermauskästen (10 x Fledermauskästen, 10 x Fledermauskästen) und 10 Vogel-Größraumstrahlungen anzubringen.
Die Kästen sind dauerhaft zu warten. Abgänger Kästen sind zu ersetzen.

- Im Plangebiet kommen Orchideen vor. Bei den innerhalb der Rasenfläche zwischen den Hausnummern 21 und 17 vorkommenden heimischen Orchidenarten handelt es sich um Platanthera c.f. bifolia (Waldhyazinthe) und Dactylorhiza c.f. maculata (Geflecktes Kniekraut). Beide sind nach BNatSchG besonders geschützt. Im Rahmen der Eingriffsvermeidung und -minimierung sind die vorhandenen Exemplare beider Arten in das zu diesem Zweck ausgewiesene Extensivgrünland am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs umzupflanzen. Die anschließenden Waldumbereiche können ebenfalls mit den Pflanzen bestückt werden. Die Pflanzen sind nach der Blüte (Blütezeit: Ende Mai bis Ende Juni) umzusiedeln. Dabei ist die Pflanzenkontrolle größtmöglich mit Erde auszuhäuten. Um auch die Jungpflanzen zu erfassen, muss zuvor im Frühjahr (Mai/Juni) eine Bestandsaufnahme erfolgen.
- 5.7 Kampfmittel**
Mit Stellungnahme vom 19.02.2015 teilt der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen mit, dass sich das Plangebiet im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen müsse grundsätzlich ausgegangen werden.
- 5.8 Brunnen / Messtellen**
Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Grundwassermessstelle der Stadt Butzbach mit der Messtellen-ID 15650, Kurzname 485050, Baudatum 01.01.1976. Aus Sicht des Landesmessdienstes kann nach Abstimmung einer Auflistung zugestimmt werden. Mit E-Mail vom 11.06.2015 schreibt das Regierungspräsidium Darmstadt: Bei der Auffassung der Messtelle und anschließender Bebauung des Geländes ist darauf zu achten, dass der Brunnen ordnungsgemäß zurückgebaut werden muss. Die weiteren Schritte zum Rückbau des Brunnens sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises abzustimmen.
- 5.9 Plankarte 2, Teilabschnitt der Bundesstraße 3**
Im Bereich des in Plankarte 2 dargestellten Teilabschnittes der Bundesstraße 3 (Straße des Deutschen Einheits) wird die Linksabbiegerspur in Richtung der John-F.-Kennedy-Straße verlängert.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 02.02.2015
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.02.2015
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.02.2015
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.02.2015 bis einschließlich 20.03.2015
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.09.2015
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.10.2015 bis einschließlich 06.11.2015
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 21.12.2015
Die Bekanntmachungen erfolgen in der Butzbacher Zeitung (amtliche Bekanntmachungsorgan).

- 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 12.01.2016
Bürgermeister
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 27.01.2016
Butzbach, den 27.01.2016
Bürgermeister

