

Stadt Butzbach, Kernstadt

Bebauungsplan „Papierfabrik Weiseler Straße“ 1. Änderung

Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Verfahrensunterlagen

Aufstellungsbeschluss	2
Entwurf des Textbebauungsplanes mit Begründung	5
Beteiligungsnachweis Grundstückseigentümer	9
Beteiligungsnachweis TÖB	10
Formulierungsvorschlag Satzung	11
Satzungsbeschluss	13
Textbebauungsplan	14
Begründung	16
Inkrafttreten	18

Öffentliche Bekanntmachung

Am Mittwoch, dem 10.04.2019, um 20:00 Uhr, findet im Großen Saal im Bürgerhaus Butzbach, Gutenbergstraße 17, 35510 Butzbach, die 30. öffentliche Stadtverordnetenversammlung mit nachstehend aufgeführter Tagesordnung statt.

Die Einladungen zur Sitzung wurden am 04.04.2019 zugestellt.

Butzbach, den 04.04.2019
Der Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Matthias Görlach

Tagesordnung

Teil A (ohne Aussprache)

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Mitteilungen und Anfragen

Teil B (mit Aussprache)

3. Neubau einer Kindertagesstätte in Butzbach
4. Bahnhof Butzbach
Barrierefreie Erschließung Bahnhof Butzbach
Auftragsvergabe fachliche Beratung und Projektbegleitung
5. Temporäre Gestaltung der Fläche des ehemaligen Bahnhofsgebäudes mit Toilettenanlage und Wartebereich
6. Umbau- und Sanierung Sportlerheim Schrenzerstadion
7. Baulandentwicklung Erweiterung des Gewerbegebietes Ost zwischen A 5 und Aldi-Zentrallager
Beschluss der Anlage 4 zur Bodenbevorratungsvereinbarung
8. Ausübung Vorkaufsrecht Tennishalle Butzbach
9. Grundstücksangelegenheit;
Ankauf einer noch zu vermessenden Teilfläche aus dem Grundstück Gemarkung Nieder-Weisel Flur 2 Nr. 22/10
10. Erlass einer Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Stadt Butzbach (Abfallsatzung)

11. Fortführung der einheitlichen Behördennummer D115
12. Bauleitplanung der Stadt Butzbach, Stadtteil Ostheim
Bebauungsplan "Östliche Bahnhofsallee"
 - a) Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen (Einzelbeschlüsse)
 - b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
13. Bauleitplanung der Stadt Butzbach, Kernstadt
Bebauungsplan "Ehemaliges Tröstergelände" 1. Änderung
14. Bauleitplanung der Stadt Butzbach, Kernstadt
Bebauungsplan "Papierfabrik Weiseler Straße" 1. Änderung
15. Kommunalstrategie Ortsinnenentwicklung für die Stadt Butzbach
16. Antrag der SPD-Fraktion vom 28.02.2019;
hier: Förderprogramm Stadt- und Dorfentwicklung
17. Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 27.03.2019;
hier: Pflegekonzept "Erhalt von Ausgleichsflächen"
18. Antrag der SPD-Fraktion vom 26.03.2019;
hier: Erstellung einer Feldwege-Satzung

TOP 14

**Bauleitplanung der Stadt Butzbach, Kernstadt
Bebauungsplan "Papierfabrik Weiseler Straße" 1. Änderung**

Berichterstattung durch Stadtverordneten Seliger, stellvertretender Vorsitzender des Ausschusses für Bauen, Planung und Verkehr.

Beschluss:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

1. Der Bebauungsplan „Papierfabrik Weiseler Straße“ wird für den Bereich der Flurstücke Gemarkung Butzbach, Flur 9 Nr. 37/3 und 37/4 geändert.
2. Das Planziel der Änderung ist ausschließlich die Streichung der Festsetzung 2.3.3, um eine beidseitige Grenzbebauung mit Garagen zu ermöglichen.
3. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB unter ausschließlicher Beteiligung der beiden betroffenen Grundstückseigentümer und der Kreisbauaufsicht.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

Stadt Butzbach, Kernstadt

Bebauungsplan „Papierfabrik Weiseler Straße“ 1. Änderung

Vereinfachte Änderung nach § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Textliche Festsetzung

Die textliche Festsetzung Nr. 2.3.3 des am 27.04.2015 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes wird ersatzlos gestrichen.

Verfahrensvermerke

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am ...
Butzbach, den ...

Bürgermeister

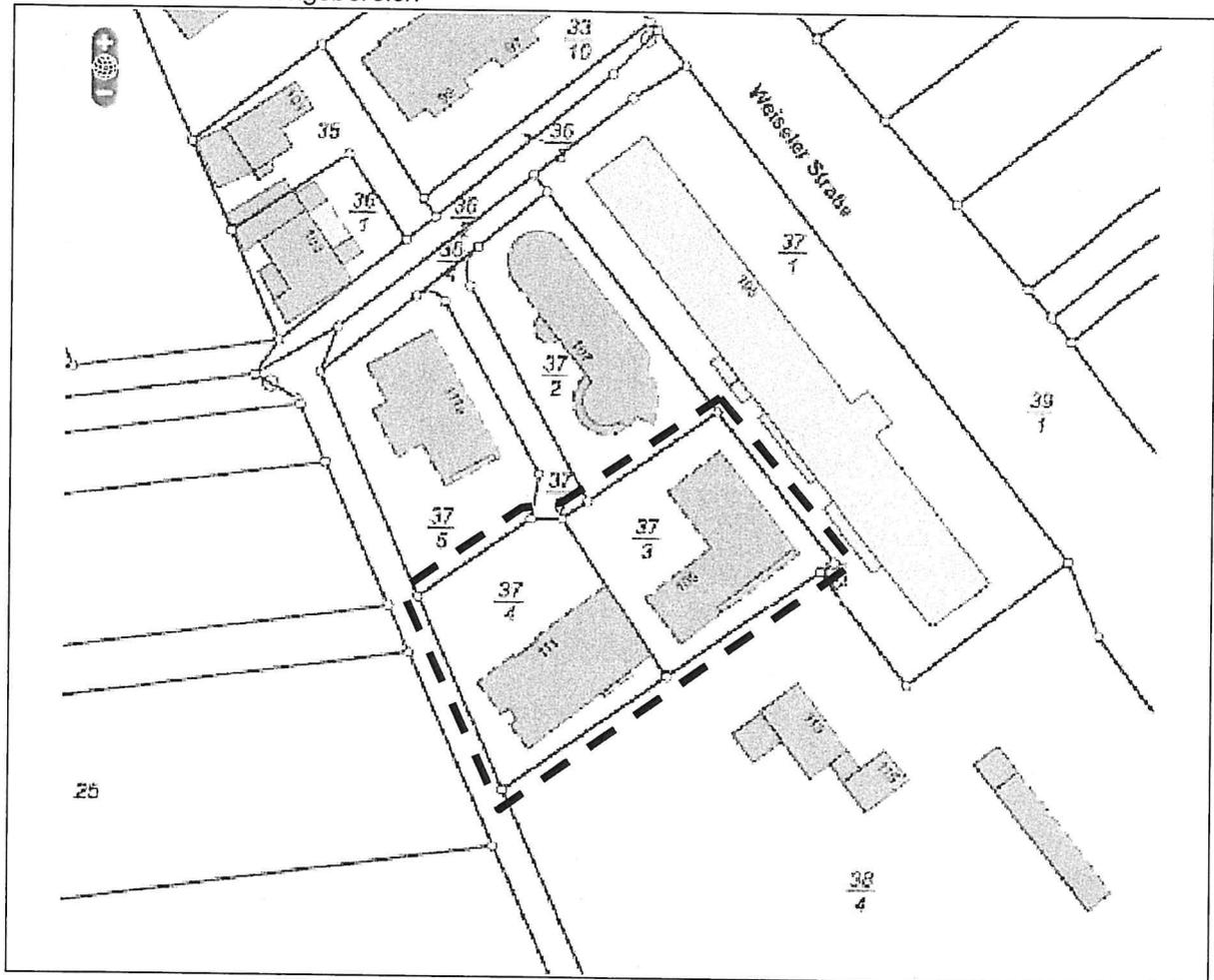
Rechtskraftvermerk

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am ...

Butzbach, den ...

Bürgermeister

Bauleitplanung der Stadt Butzbach: Bebauungsplan „Papierfabrik Weiseler Straße“ 1. Änderung
hier: räumlicher Geltungsbereich



Begründung

Der Bebauungsplan „Papierfabrik Weiseler Straße“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 27.04.2015 als Satzung beschlossen. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist von der Weiseler Straße aus gesehen hinter der ehemaligen Papierfabrik ein Mischgebiet aus, dessen Baugrundstücke zwischenzeitlich bebaut worden sind.

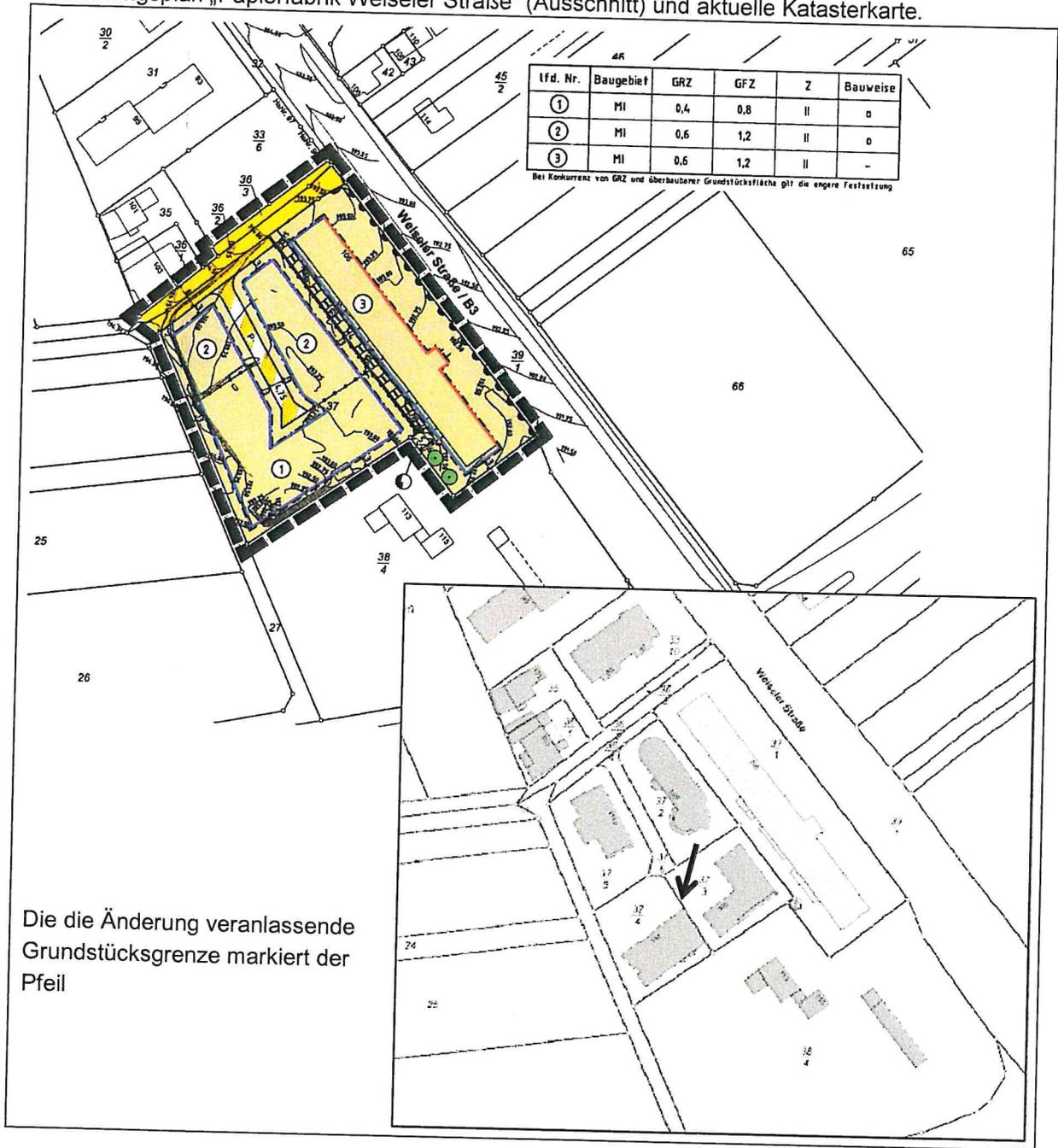
Die beiden hier in Rede stehenden Flurstücke befinden sich am Ende der kurzen Stichstraße. Sie sind mit zweigeschossigen, in ihrer Architektur weitgehend identischen Häusern bebaut. Die Obergeschosse sind eingerückt. Die Häuser weisen beide Flachdächer auf. Sie unterscheiden sich aber in der Farbgebung. Bei dem von der Zufahrt aus gesehen linken Haus dominieren dunklere Grautöne mit braun abgesetzten Wandelementen. Das rechte Haus stellt sich weiß mit grau abgesetzten Wandelementen dar. Während auf Flurstück 37/4 eine Grenzbebauung realisiert wurde, hält das benachbarte Gebäude auf Flurstück 37/3 einen Abstand ein. In dieser Abstandsfläche soll eine Doppelgarage mit Abstellraum genehmigt werden.

Die beiden Grundstückseigentümer haben sich nach eigenem Bekunden mit der Bauaufsicht über eine Vereinigungsbaulast verständigt, da in diesem Fall keine abstandsflächenauslösende Grundstücksgrenze mehr zu berücksichtigen wäre.

Diesem Vorgehen steht allerdings Ziffer 2.3.3 der textlichen Festsetzungen entgegen. Diese besagt, dass Garagen/Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsfläche zulässigen Maße einhalten. Die zulässigen Maße sind max. 15 m in der Länge, eine mittlere Wandhöhe von max. 3 m und eine Wandfläche von max. 25 m². Überschritten werden die zulässige Höhe und die zulässige Wandfläche. Um diese Begrenzung aufzuheben, soll die Festsetzung gestrichen werden.

Die nachfolgenden Karten zeigen einen Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und die aktuelle Grundstückssituation.

Bebauungsplan „Papierfabrik Weiseler Straße“ (Ausschnitt) und aktuelle Katasterkarte.



Genordet, ohne Maßstab

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich vertretbar, da es keine in der Abwägung vorrangigen Gründe gibt, die die Freihaltung eines Korridors zwischen den beiden Häusern erfordern würden. Soweit die Bebauung noch hochbaufrei ist, handelt es sich um eine Pflasterfläche bzw. den für die Bebauung vorbereiteten vegetationsfreien Baugrund.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kein uvp-pflichtiges Vorhaben vorbereitet wird und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen.

Für das vereinfachte Verfahren besteht nur eine eingeschränkte Beteiligungspflicht. Diese beschränkt sich vorliegend auf die beiden betroffenen Grundstückseigentümer und die Bauaufsicht des Wetteraukreises.

«Name»
«Abteilung»
«Straße»
«Ort»

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
Fischer / Gerhard

Datum
02.05.2019

Bauleitplanung der Stadt Butzbach, Kernstadt

Bebauungsplan „Papierfabrik Weiseler Straße“ 1. Änderung

Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat in ihrer Sitzung am 10.04.2019 die Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Anliegend dürfen wir Ihnen den Textbebauungsplan mit Begründung und der Bitte um Abgabe Ihrer Stellungnahme bis

Freitag, dem 31.05.2019

übermitteln. Sollte bis dahin keine Stellungnahme eingehen, wird davon ausgegangen, dass Ihrerseits keine Anregungen zu der Änderung vorgetragen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Geogr. Holger Fischer

Kopie: Stadt Butzbach

Bauleitplanung der Stadt Butzbach, Kernstadt
Bebauungsplan „Papierfabrik Weiseler Straße“ 1. Änderung

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

1. Der im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellte Bebauungsplan „Papierfabrik Weiseler Straße“ 1. Änderung wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
2. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Sachstandsbericht

Der Bebauungsplan „Papierfabrik Weiseler Straße“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 27.04.2015 als Satzung beschlossen. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist von der Weiseler Straße aus gesehen hinter der ehemaligen Papierfabrik ein Mischgebiet aus, das zwischenzeitlich bebaut worden ist.

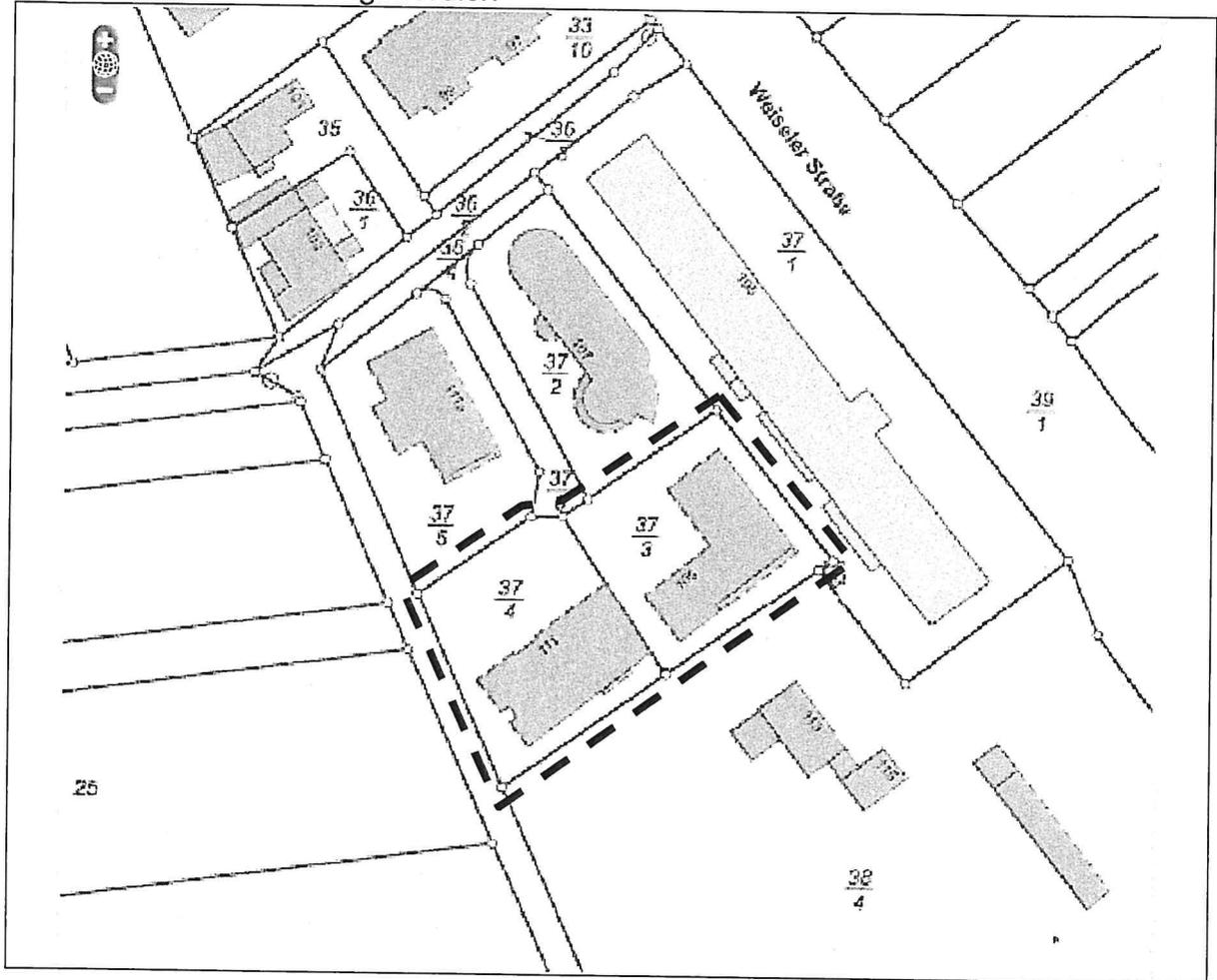
Während auf Flurstück 37/4 eine Grenzbebauung realisiert wurde, hält das benachbarte Gebäude auf Flurstück 37/3 einen Abstand ein. In dieser Abstandsfläche soll eine Doppelgarage mit Abstellraum genehmigt werden.

Die beiden Grundstückseigentümer, es handelt sich um Zwillingbrüder, haben sich nach eigenem Bekunden mit der Bauaufsicht über eine Vereinigungsbaulast verständigt, da in diesem Fall keine abstandsflächenauslösende Grundstücksgrenze mehr zu berücksichtigen wäre. Allerdings bittet die Bauaufsicht, Ziffer 2.3.3 der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu streichen. Die Festsetzung besagt, dass Garagen/Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsfläche zulässigen Maße einhalten. Die zulässigen Maße sind max. 15 m in der Länge, eine mittlere Wandhöhe von max. 3 m und eine Wandfläche von max. 25 m². Überschritten werden die zulässige Höhe und die zulässige Wandfläche.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich vertretbar, da es keine in der Abwägung vorrangigen Gründe gibt, die die Freihaltung eines Korridors zwischen den beiden Häusern erfordern würde.

Die beiden Grundstückseigentümer haben der Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt. Die Kreisbauaufsicht wurde am 02.05.2019 angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.03.2019 gebeten. Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen. Die Änderung des Bebauungsplanes kann daher unverändert als Satzung beschlossen werden.

Bauleitplanung der Stadt Butzbach: Bebauungsplan „Papierfabrik Weiseler Straße“ 1. Änderung
hier: räumlicher Geltungsbereich



Stadt Butzbach, Kernstadt

Bebauungsplan „Papierfabrik Weiseler Straße“ 1. Änderung

Vereinfachte Änderung nach § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Textliche Festsetzung

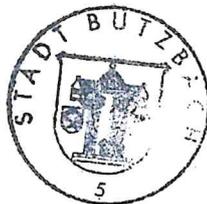
Die textliche Festsetzung Nr. 2.3.3 des am 27.04.2015 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes wird ersatzlos gestrichen.

Verfahrensvermerke

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.8.2019

Butzbach, den 26.8.2019


Bürgermeister



Rechtskraftvermerk

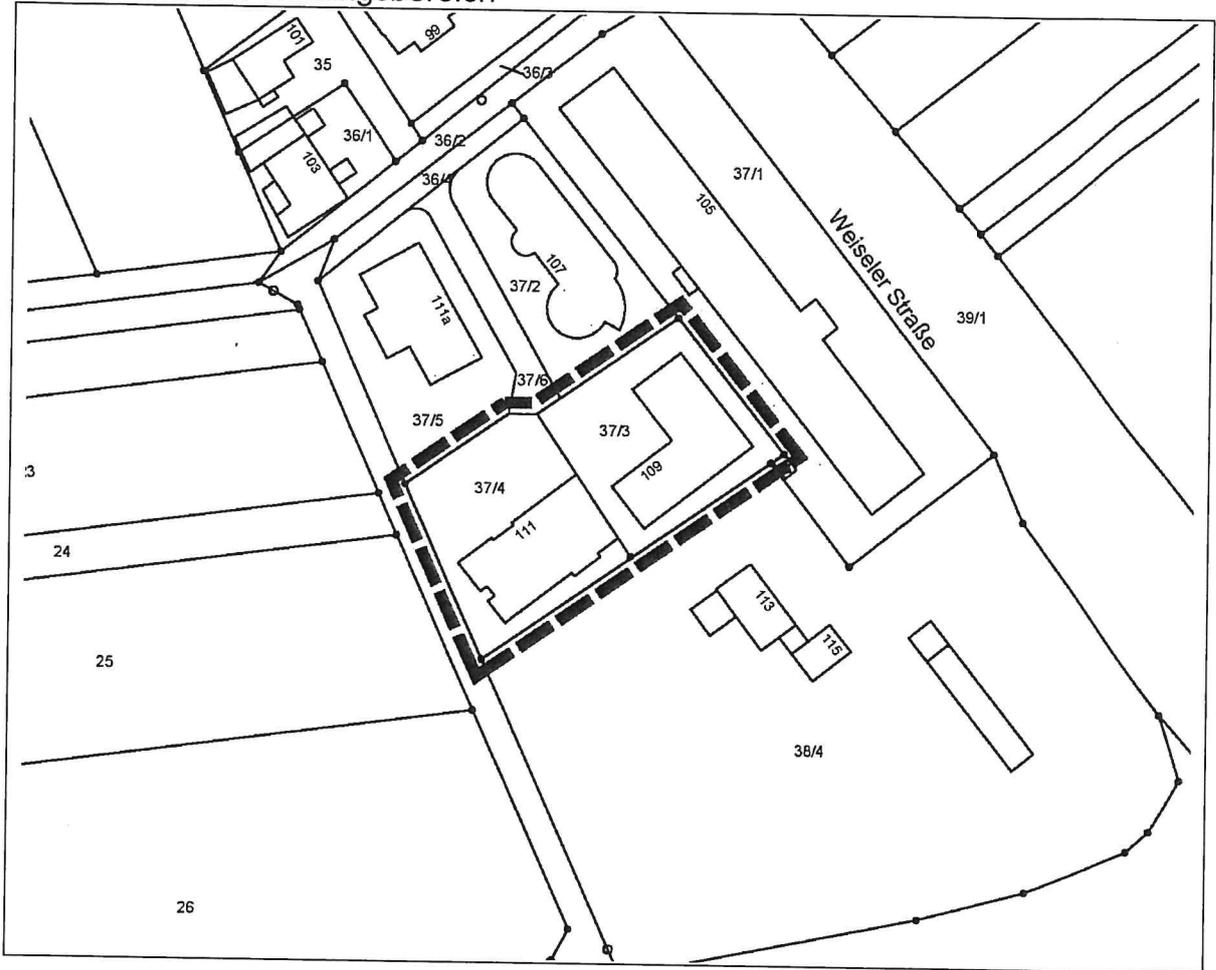
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 19.9.2019

Butzbach, den 19.9.2019


Bürgermeister



Bauleitplanung der Stadt Butzbach: Bebauungsplan „Papierfabrik Weiseler Straße“ 1. Änderung
hier: räumlicher Geltungsbereich



Begründung

Der Bebauungsplan „Papierfabrik Weiseler Straße“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 27.04.2015 als Satzung beschlossen. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist von der Weiseler Straße aus gesehen hinter der ehemaligen Papierfabrik ein Mischgebiet aus, dessen Baugrundstücke zwischenzeitlich bebaut worden sind.

Die beiden hier in Rede stehenden Flurstücke befinden sich am Ende der kurzen Stichstraße. Sie sind mit zweigeschossigen, in ihrer Architektur weitgehend identischen Häusern bebaut. Die Obergeschosse sind eingerückt. Die Häuser weisen beide Flachdächer auf. Sie unterscheiden sich aber in der Farbgebung. Bei dem von der Zufahrt aus gesehen linken Haus dominieren dunklere Grautöne mit braun abgesetzten Wandelementen. Das rechte Haus stellt sich weiß mit grau abgesetzten Wandelementen dar. Während auf Flurstück 37/4 eine Grenzbebauung realisiert wurde, hält das benachbarte Gebäude auf Flurstück 37/3 einen Abstand ein. In dieser Abstandsfläche soll eine Doppelgarage mit Abstellraum genehmigt werden.

Die beiden Grundstückseigentümer haben sich nach eigenem Bekunden mit der Bauaufsicht über eine Vereinigungsbaulast verständigt, da in diesem Fall keine abstandsflächenauslösende Grundstücksgrenze mehr zu berücksichtigen wäre.

Diesem Vorgehen steht allerdings Ziffer 2.3.3 der textlichen Festsetzungen entgegen. Diese besagt, dass Garagen/Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsfläche zulässigen Maße einhalten. Die zulässigen Maße sind max. 15 m in der Länge, eine mittlere Wandhöhe von max. 3 m und eine Wandfläche von max. 25 m². Überschritten werden die zulässige Höhe und die zulässige Wandfläche. Um diese Begrenzung aufzuheben, soll die Festsetzung gestrichen werden.

Die nachfolgenden Karten zeigen einen Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und die aktuelle Grundstückssituation.

Bebauungsplan „Papierfabrik Weiseler Straße“ (Ausschnitt) und aktuelle Katasterkarte.



Die die Änderung veranlassende Grundstücksgrenze markiert der Pfeil

Genordet, ohne Maßstab

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich vertretbar, da es keine in der Abwägung vorrangigen Gründe gibt, die die Freihaltung eines Korridors zwischen den beiden Häusern erfordern würden. Soweit die Bebauung noch hochbaufrei ist, handelt es sich um eine Pflasterfläche bzw. den für die Bebauung vorbereiteten vegetationsfreien Baugrund.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kein uvp-pflichtiges Vorhaben vorbereitet wird und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen.

Für das vereinfachte Verfahren besteht nur eine eingeschränkte Beteiligungspflicht. Diese beschränkt sich vorliegend auf die beiden betroffenen Grundstückseigentümer und die Bauaufsicht des Wetteraukreises.

- 18 -

ind das Ende.

7
-
9

-Schwenz

anstag, dem 24. September 2019,
statt.
sidsbekundungen am Grab bitten
ehen wir in aller Stille auseinander.

NACHRUF

Die Volksbank Butzbach eG trauert um

Herrn Klaus Schneider

Herr Schneider war bis zur Fusion im Jahre 2004 langjähriges
Aufsichtsratsmitglied der Volksbank Gambach eG.

Für die ehrenamtliche und uneigennützige Tätigkeit sind wir Herrn Schneider
außerordentlich dankbar. Unser Mitgefühl gilt seinen Angehörigen.

In Dankbarkeit werden wir den Verstorbenen in Erinnerung behalten.

**Vorstand, Mitarbeiter und Aufsichtsrat der
VOLKSBANK BUTZBACH EG**

TRAUERDRUCKSACHEN LIEFERT SCHNELL UND PREISWERT:

DRUCKHAUS GRATZFELD
BUTZBACH · LANGGASSE 16-24 · TELEFON 0 60 33/96 06-0



**Amtliche
Bekanntmachungen
der Stadt Butzbach**

Betr.: Stadtverordnetenversammlung
Am Dienstag, dem 24.9.2019, findet um 20.00 Uhr im Großen Saal im Bürgerhaus Butzbach, Gutenbergstraße 17, 35510 Butzbach, die 35. öffentliche Stadtverordnetenversammlung mit nachstehend aufgeführter Tagesordnung statt. Die Einladungen zur Sitzung wurden am 17.9.2019 zugestellt.
Butzbach, den 18.9.2019
Der Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Matthias Görlach

- Tagesordnung:**
- Teil A (ohne Aussprache)**
1. Eröffnung und Begrüßung
 2. Mitteilungen und Anfragen
- Teil B (mit Aussprache)**
3. Benutzungs- und Gebührensatzung für öffentliche Einrichtungen der Stadt Butzbach
- Beratung und Beschlussfassung -
 4. Bebauungsplan „Hinter der Mauer“, Nieder-Weisel
hier: Aufstellungsbeschluss
 5. Antrag der CDU-Fraktion vom 9.9.2019
hier: Einrichtung eines Wohnmobil-Stellplatzes
 6. Antrag der CDU-Fraktion vom 9.9.2019
hier: Konzept Waldwirtschaftsplan
 7. Antrag der CDU-Fraktion vom 9.9.2019
hier: Anschaffung von Defibrillatoren für die öffentlichen Gebäude und Sportstätten der Stadt Butzbach
 8. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 9.9.2019
hier: Bürger-Photovoltaik-Anlagen auf städt. Gebäuden
 9. Antrag der FDP-Fraktion vom 9.9.2019
hier: Bepflanzung von Neubaugrundstücken

**Betr.: Bauleitplanung der Stadt Butzbach, Kernstadt
Bebauungsplan „Papierfabrik Weiseler Straße“ 1. Änderung
Aufstellungsbeschluss und Satzungsbeschluss**

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.04.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Papierfabrik Weiseler Straße“ für die Flurstücke Gemarkung Butzbach, Flur 9 Nr. 37/3 und 37/4 (Weiseler Straße 109 und 111) zu ändern.

Planziel der Änderung ist ausschließlich die Streichung der Festsetzung 2.3.3, um eine beidseitige Grenzbebauung zu ermöglichen.
Weder die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Trägern öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben.
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 26.8.2019 gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) Satzung beschlossen.
Der im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geänderte Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird in der Stadtverwaltung Butzbach, Schloßplatz 1, Zimmer 207 während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
Gemäß § 215 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Entschädigungsberechtigte nach § 44 Abs. 3 BauGB Entschädigung verlangen kann, wenn die in den §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Nach § 44 Abs. 4 BauGB erlischt der Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die o.g. Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
Butzbach, den 19.9.2019

Der Magistrat der Stadt Butzbach
Fachdienst 6 – Stadtplanung, Wirtschaftsförderung,
Straßen- und Tiefbau, Umwelt



**Amtliche
Bekanntmachungen
Gemeinde Rockenberg**



Betr.: Öffnungszeiten der Gemeinde
Die Gemeindeverwaltung, der Kindergarten und der Bauhof der Gemeinde Rockenberg bleiben am **Freitag, dem 20.9.2019**, wegen des Betriebsausflugs der Mitarbeiter/innen geschlossen. Wir bitten um Beachtung.
Rockenberg, den 17.9.2019
Manfred Wetz, Bürgermeister