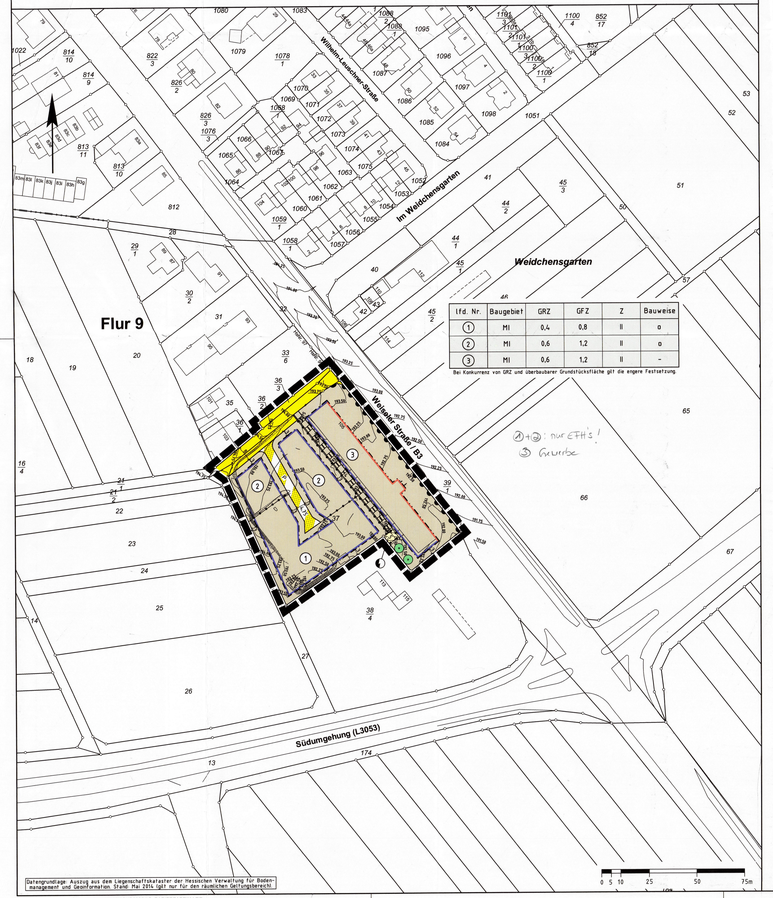
Stadt Butzbach, Kernstadt

Bebauungsplan

"Papierfabrik Weiseler Straße"



Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Stand: Mai 2014 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. S. 178).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2	Flur 9	Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4	37	Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	MI	Mischgebiet
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GF Z	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		Baulinie
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
1.2.4.3.1	P	Privatstraße
1.2.4.4		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
1.2.4.4.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
1.2.5.1		Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
1.2.6		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1		Anpflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung
1.2.7		Sonstige Planzeichen
1.2.7.1		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Butzbach oder von ihr legitimierte Ver- und Entsorger zu belastende Flächen
1.2.7.2		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.7.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.8		Sonstige Darstellungen
1.2.8.1		Gebäude (Bestand)
1.2.8.2		Vernaßung (verbindlich)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Art der Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mischgebiet

2.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO:
Innerhalb des Teilmischgebietes mit der lfd. Nr. 3 ist Wohnen auf max. 25% der Nutzfläche zulässig.

2.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:
Innerhalb der Teilmischgebiete mit den lfd. Nrn. 1, 2 und 3 ist Einzelhandel unzulässig.

2.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:
Innerhalb der Teilmischgebiete mit den lfd. Nrn. 1, 2 und 3 sind Vergnügungsstätten unzulässig.

2.2 Maß der Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Teil-MI 1, 2 und 3)

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 5,0 m über der Oberkante der obersten Vollgeschossdecke.

2.3 Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Teil-MI 1, 2 und 3)

2.3.1 Zwischen der Vorderkante von Garagen / Carports und der erschließenden Verkehrsfläche muss der Abstand mindestens 3,0 m betragen.

2.3.2 Gefangene Stellplätze sind unzulässig.

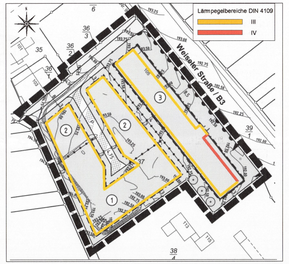
2.3.3 Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege du zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Teil-MI 1, 2 und 3)

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 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Teil-MI 1, 2 und 3)

In den gemäß nachfolgender Übersichtskarte als Lärmpegelbereiche III bis IV festgelegten Bereichen entlang der Baulinien/Baugrenzen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rolladenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die dementsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 11.1989), Tabellen 8 und 9, erfüllen. Die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen muss innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Mindestwerte des erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämm-Maßes erreichen:



Wohnnutzung:	Lärmpegelbereich III	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
	Lärmpegelbereich IV	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB
Büronutzung:	Lärmpegelbereich III	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
	Lärmpegelbereich IV	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

2.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte.
Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig (vgl. Artenliste unter 6.1)

3 Wasserrechtliche Festsetzung

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen und anderen versiegelten Flächen ist in Zisternen mit einer Auslegung von 25 l/m² angeschlossener Fläche zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Grünflächenbewässerung zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein so gedrosselter Abfluss in den Regenwasserkanal ist zulässig.

4 Abweichungssatzung von der Stellplatzsetzung der Stadt Butzbach vom 05.04.1995

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 44 Abs. 1 Nr. 4a i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 HBO

4.1 Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze beträgt

- bei Gebäuden (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) mit 1 Wohneinheit: 2 Stellplätze je Wohneinheit
- bei Gebäuden (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) mit 2 Wohneinheiten: 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
- bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten: 1,25 Stellplätze je Wohneinheit

4.2 Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der jeweils gültigen Fassung.

5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO

5.1 Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

5.1.1 Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

5.1.2 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 6.1). 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 Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen.

5.1.3 Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

5.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

5.2.1 Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße 3 unzulässig.

5.2.2 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden.

5.2.3 Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ist nicht zulässig.

5.2.4 Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

5.2.5 Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen.

5.3 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

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 nur straßenseitig zulässig.

5.4 Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern dem keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen.

5.5 Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch 1 m² (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 6.1.

6 Hinweise

6.1 Artenlisten

Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):
Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume 1. Ordnung: H.3 x v., m. B. 14-16 cm
Bäume 2. Ordnung: H.3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150
Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	
Spitzahorn	- Acer platanoides	
Rotbuche	- Fagus sylvatica	
Esche	- Fraxinus excelsior	
Traubeneiche	- Quercus petraea	
Stieleiche	- Quercus robur	

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Wildapfel	- Malus sylvestris
Wildbirne	- Pyrus pyraster
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Salweide	- Salix caprea

Sträucher:

Gew. Berberitze	- Berberis vulgaris
Hainbuche	- Carpinus betulus
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna/ laevigata
Hundsrose	- Rosa canina
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

Kletterpflanzen:

Trompetenblume	- Campsis radicans
Clematis, Waldrebe	- Clematis Montana/ Clematis-Hybriden
Efeu	- Hedera helix
Wald-Geißblatt	- Lonicera periclymenum
Kletterknöterich	- Polygonum aubertii
Echter Wein	- Vitis vinifera

blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten:

Kornelkirsche	- Cornus mas
Sommerflieder	- Buddleja davidii
Buchsbaum	- Buxus sempervirens
Deutzie	- Deutzia hybrida
Zaubernuss	- Hamamelis mollis
Hortensie	- Hydrangea macrophylla
Mispel	- Mespilus germanica
Falscher Jasmin	- Philadelphus coronarius
Blut-Johannisbeere	- Ribes sanguineum
Rosen	- Rosa div. spec
Flieder	- Syringa vulgari
Sommerspiere	- Spiraea bumalda
Weigelie	- Weigela florida
Blauregen	- Wisteria sinensis

Obstbäume:

Kaiser Wilhelm	- Apfel	Gravensteiner	- Apfel
Graue Französische Renette	- Apfel	Rheinischer Bohnapfel	- Apfel
Riesenboiken	- Apfel	Rote Sternrenette	- Apfel
Roter Boskoop	- Apfel	Roter Herbstkalvill	- Apfel
Roter Trierer Weinapfel	- Apfel	Schöner von Nordhausen	- Apfel
Winterglockenapfel	- Apfel	Winterrambour	- Apfel
Clapps Liebling	- Birne	Jakob Lebel	- Apfel
Gute Graue	- Birne	Frühe von Trevoux	- Birne
Große schwarze Knorpelkirsche	- Kirsche	Schneiders späte Knorpelkirsche	- Kirsche

Sedum-Kraut-Begrünung:
Empfehlung: Sedum-Kraut-Begrünung durch Trockenansaat von Kräutersamen und Ausstreuen von Sedum-Sprossen.

Kräuter:

Gemeine Schafgarbe	- Achillea millefolium
Kornblume	- Centaurea cyanus
Habichtskraut	- Hieracium pilosella
Fingerkraut	- Potentilla verna
Wilder Majoran	- Origanum vulgare
Thymian	- Thymus serpyllum

Sedum-Arten:

weißer Mauerpfeffer	- Sed. album
Fetthenne	- Sed. floriferum
Mongolen-Sedum	- Sed. hybridum
Tripmadam	- Sed. reflexum
milder Mauerpfeffer	- Sed. sexangulare
Teppich-Sedum	- Sed. spurium

6.2 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.

6.3 Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen.
Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassungen.

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.

6.4 Verwertung von Niederschlagswasser

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.

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 öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz eine so genannte Gewässerbenutzung dar. Wenn die Versickerung geeignet ist, eine dauernde oder erhebliche Veränderung der Gewässereigenschaften herbeizuführen, kann dies einen Benutzungstatbestand gemäß Absatz 1 Nr. 2 dieser Vorschrift erfüllen. Beabsichtigte Versickerungen sind beim Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen. Schacht- oder andere punktuelle Versickerungen sind nicht zulässig.

Zum 01.01.2013 trat die Neufassung der Entwässerungssatzung in Kraft. In Folge dessen wird die Abwassergebühr über die versiegelte Fläche ermittelt.

6.5 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder 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.

6.6 Artenschutz

Gemäß §§ 39 und 44 BNatschG gilt: Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen 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.

6.7 Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

Entlang der Bundesstraße darf gemäß § 9 Abs. 1 FStrG in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten errichtet werden.

In einem Abstand von 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Bei ebenerdigen Photovoltaikanlagen zwischen der Baulinie und Bundesstraße 3 dürfen nur blendfreie Module verwendet werden.

6.8 Transformatorenstation

Die Transformatorenstation auf der dafür ausgewiesen Parzelle von 5 m Breite und 6 m Tiefe kann mit einem Grenzabstand kleiner 3 m, jedoch größer 0 m errichtet werden.

6.9 Allgemeiner Hinweis

Die der Planung zugrunde liegende DIN-Norm und die Gutachten können in der Stadtverwaltung Butzbach, Schlossplatz 1, Zimmer 215 während der Dienststunden der Stadtverwaltung sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 21.07.2014

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 28.11.2014

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 28.11.2014
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.12.2014 bis einschließlich 16.01.2015

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 27.04.2015

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Butzbacher Zeitung.

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 12.05.2015

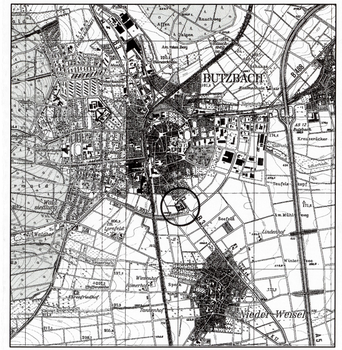
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 03.06.2015

Butzbach, den 03.06.2015

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1: 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 – 35440 Linden – Tel. 06403 / 9537-0, Fax 9537-30

Stadt Butzbach, Kernstadt
Bebauungsplan "Papierfabrik Weiseler Straße"
Satzung

Stand:	16.09.14 / 29.09.14, 07.10.2014, 19.11.2014, 24.03.2015
Bearbeitet:	Fischer / Krutzsch
CAD:	Bel
Maßstab:	1 : 1000