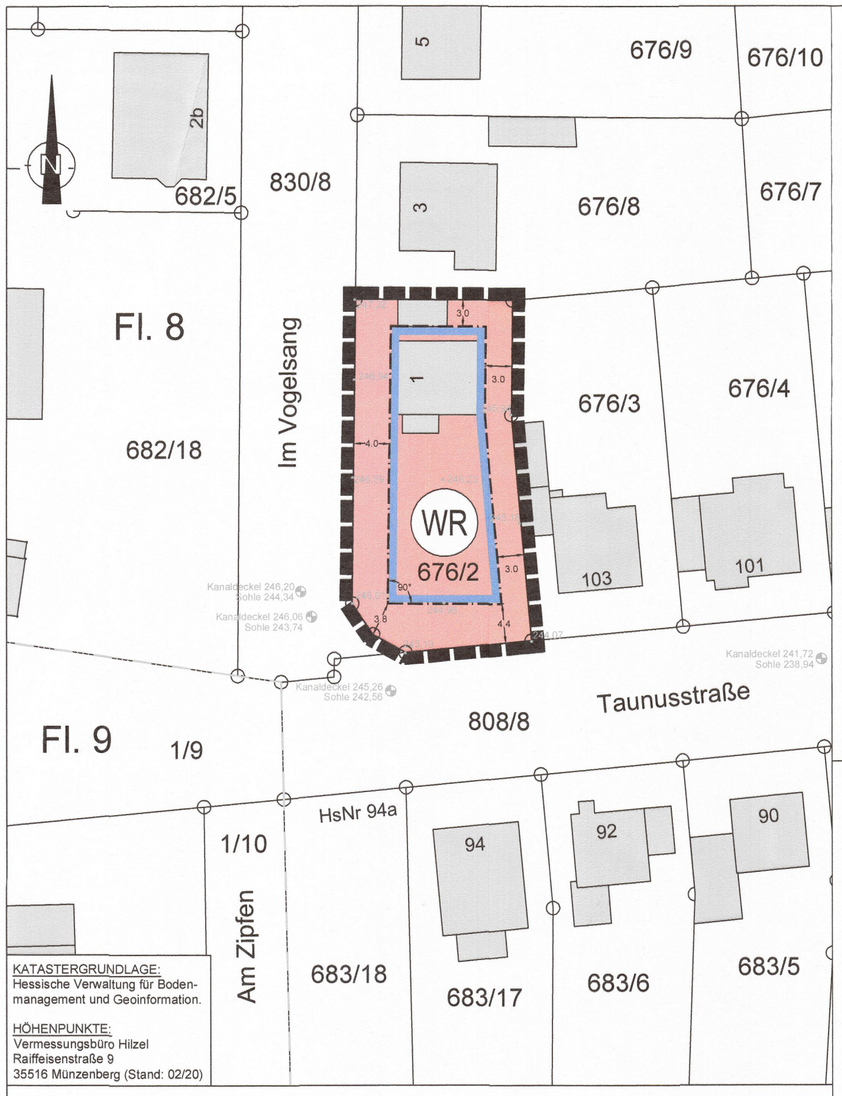

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Bauweise
WR / 6 Wo Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	OK 257,5 m ü.NN	0,4	(0,8)	o E

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

1.2 Zwischen Vorderkante Garagen/Carports und den angrenzenden Verkehrsflächen muss der Abstand mindestens 5,0 m betragen.

2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zulässig sind max. 6 Wohnungen je Wohngebäude.
Ein Doppelhaus gilt als ein Wohngebäude.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Als Dacheindeckung 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.

1.2 Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mindestens 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwenden eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen. Eine Begrünung von Garagendächern mit einer Dachneigung von unter 10° ist nur dann nicht erforderlich, wenn auf ihnen eine Photovoltaikanlage installiert wird.

1.3 Staffelgeschosse sind mit Ausnahme von Treppenhäusern gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses straßenseitig (Im Vogelsang und Taunusstraße) um mind. 1,0 m sowie an der Ostseite um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

1.4 Die Dächer von Staffelgeschossen bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind als Flachdach, d.h. als Dächer mit weniger als 5° Neigung, auszuführen.

1.5 Eine Attika ist nur aus konstruktionstechnischen Gründen zulässig und darf eine Höhe von 0,3 m nicht überschreiten. Als Brüstung für Dachterrassen sind nur Geländer mit offenen oder durchsichtigen Elementen zulässig.

2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig.
Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

PLANZEICHEN

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

6 Wo — Höchstzulässige Zahl an Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(0,8) — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

OK — Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude in m ü.NN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit sie
- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung angebracht werden und
- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder
- sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

C Wasserwirtschaftliche Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen.
Es werden folgende Parameter der Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt:
Drosselabfluss-Spende Regenwasser aus dem Gesamtgrundstück Qdr = 0,4 I/s
Min. Retentionsvolumen Regenwasser aus dem Gesamtgrundstück Vret. = 5,00 cbm

D Hinweise

1 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 - Bodenschutz West, mitzuteilen.
Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

3 Artenschutz

Rodungen sowie Eingriffe in Gehölz- und Gebüschbestände sind auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren und außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. März - 30. September) nach § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz durchzuführen.
Bei Gehölzpflanzungen sollten einheimische und standortgerechte Arten aus zertifizierter regionaler Herkunft Verwendung finden.
Bei der Verwendung von Eichen- und Ahornarten wird auf mögliche Insekten und Pilzerkrankungen, die für Menschen gesundheitliche Probleme verursachen können (Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit), hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 15.12.2020 beschlossen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 29.01.2021.
Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 03.02.2021 (Fristende 10.02.2021) durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Auf die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 29.01.2021.
Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 08.02.2021 bis 10.03.2021.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 14.07.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden festgestellt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Butzbach, den 23.07.2021 — Siegel — Merle - Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am 30.07.2021. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Butzbach, den 30.07.2021 — Siegel — Merle - Bürgermeister

© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Lageplan

STADT BUTZBACH

Bebauungsplan

"für das Gelände zwischen Taunus-, Emil-Vogt- und Kleeberger Straße, den westlichen Grenzen der Grundstücke Flur 8 Nr. 679/8 (Kleeberger Str. 104), 679/15, 680, 681 und 682, sowie der südlichen Grenze des Grundstücks Flur 8 Nr. 682"

1. Änderung

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14. Juli 2021

Maßstab:	Datum:	Gezeichnet:
1:500	Juli 2021	us

Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
(Freischaffender Stadtplaner AKH)
Im Erlengrund 27 35510 Butzbach
(0 60 33) 7 44 54 12
(0 175) 223 16 10
mail@ulrich-stuedemann.de
www.ulrich-stuedemann.de

Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
Freischaffender Stadtplaner AKH
Im Erlengrund 27, 35510 Butzbach