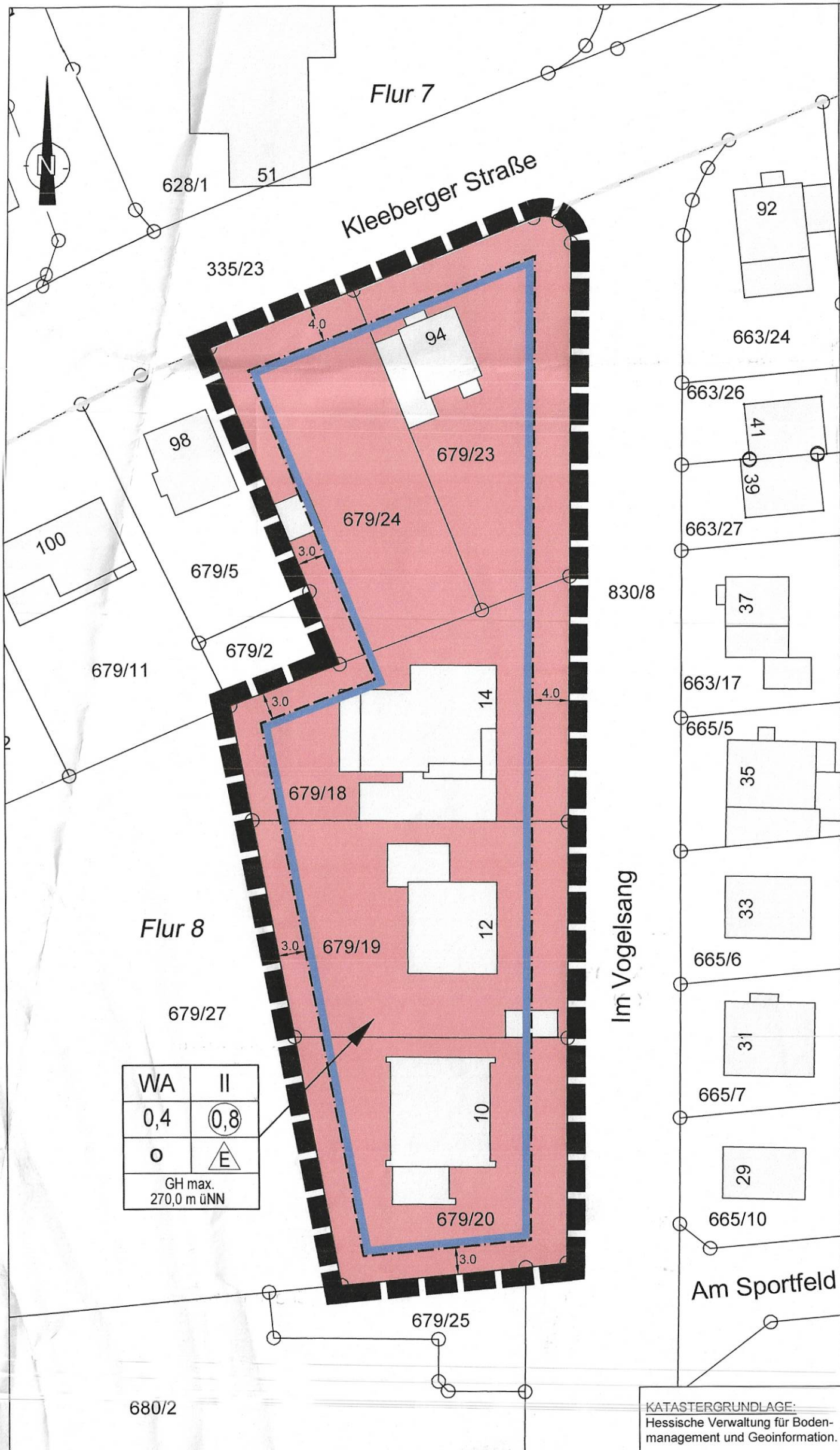




A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**
- 1.1** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig sind.
- 1.2** Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

- 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 2.1** Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.
- 2.2** Zwischen Vorderkante Garagen/Carports und den angrenzenden Verkehrsflächen muss der Abstand mindestens 5,0 m betragen.

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 der 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 von mindestens 10 m² installiert wird.
- 1.3** Staffelgeschosse sind mit Ausnahme von Treppenhäusern gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses um mindestens 1,0 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.

- 3 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Sedumtargärten 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).

PLANZEICHEN

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,8 Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
GH Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe 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)
4 Maßangabe in Meter

Sonstige Darstellungen

Gebäudebestand
Grenze der Flur

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. Die Drosselabflusspende Regenwasser wird mit $Q_{dr} = 0,40 \text{ l/s}$ je Gesamtgrundstück festgesetzt. Das erforderliche Retentionsvolumen wird mit $V_{ret} = 6,00 \text{ cbm}$ je Grundstück festgesetzt.

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, De-zernat 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**
- 2.1** Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der Archäologische Denkmalpflege Wetterau und dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen Archäologie unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
- 2.2** Die Archäologische Denkmalpflege Wetterau und das Landesamt für Denkmalpflege, hessen Archäologie sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Bauarbeiten (auch Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird.
- 2.3** Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

- 3 Artenschutz**
- 3.1** Rodungen sowie Eingriffe in Gehölzbestände sind auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren und außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. März bis 30. September) nach § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz durchzuführen.
- 3.2** Bei Gehölzpflanzungen sollten einheimische und standortgerechte Arten aus zertifizierter regionaler Herkunft Verwendung finden.
- 3.3** Bei der Verwendung von Eichen- und Ahornarten wird auf mögliche Insekten und Pilzkrankungen, die für Menschen gesundheitliche Probleme verursachen können (Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit), hingewiesen.
- 3.4** Es wird empfohlen, neu errichtende Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können diese optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassaden integriert werden.

- 4 Kampfmittel**
- Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sonderfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächen Sondierung begleitet werden. Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 10.05.2022 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 30.05.2022. 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 02.06.2022 (Fristende 08.07.2022) durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Auf die frühzeitige 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 30.05.2022. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 07.06.2022 bis 08.07.2022.

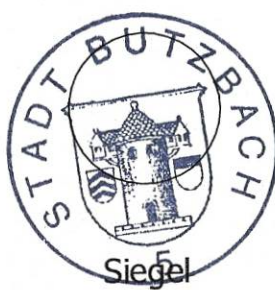
SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 31.10.2022 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 15.11.2022

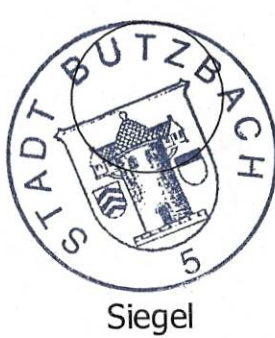
 

Merle - Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am 22.11.2022. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Butzbach, den 22.11.2022

Merle - Bürgermeister



Lageplan

© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



**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"

4. Änderung

Maßstab: 1:500 Datum: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.10.2022 Gezeichnet: US



Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
(Freischaffender Stadtplaner AKH)

Parkstraße 11 61231 Bad Nauheim
(0 60 32) 92 32 841
(0 175) 223 16 10
mail@ulrich-stuedemann.de
www.ulrich-stuedemann.de