

Stadt Butzbach, Kernstadt

Bebauungsplan "Wacholderweg"



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 11.06.2013 (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 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (NHN), hier:
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

- Bahnanlagen (nachrichtlich)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Elektrizität (Trafostation)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- Tg Tiefgarage
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der innenliegenden überbaubaren Grundstücksflächen zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Überlagernde Darstellung Bahnanlagen / Straßenverkehrsfläche (plangleich)
- 165.62 Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)
- Zum Erhalt empfohlen
- Schallschutzwand in m über Normalnull (NN)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	WA	0,4	0,8	II	197,5 m ü NHN
2a	WA	0,4	1,0	vgI Plankarte	vgI Plankarte
2b	WA	0,4	1,2	vgI Plankarte	vgI Plankarte
3	WA	0,4	-	VI	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude.
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
3. Anlagen für Verwaltungen.

- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Die gemäß Grundflächenzahl zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahren und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird; hier: Tiefgaragen, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

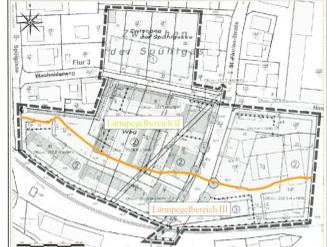
- 1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandflächen zulässigen Maße einhalten.

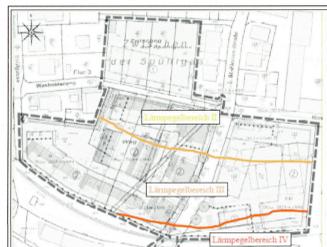
- 1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

- 1.5.1 In dem als Lärmpegelbereich III festgelegten Bereich müssen die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rolllädenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 11.1989), Tabellen 8 und 9, erfüllen.

Lärmpegelbereich bis einschließlich des 2. Obergeschosses



Lärmpegelbereich oberhalb des 2. Obergeschosses



- 1.5.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein durchgehender Baukörper mit mind. 2 Vollgeschossen zu errichten, auf dessen Ostseite keine Aufenthaltsräume bzw. nur solche mit nichtöffnbaren Fenstern und Fenstertüren zulässig sind. Sofern das obere Geschoss als Stufgeschoss mit Rücksprung auf der zu dem Flurstück 160/15 hin gewandeten Seite ausgeführt wird, ist die Brüstung zu mauern und mit einer aufgesetzten Glaswand zu versehen, die Gesamthöhe von Brüstung und Glaswand beträgt mind. 1,8 m. In südlicher Verlängerung der Ostfassade ist der Baukörper durch eine Wandscheibe zu verlängern, die Überstandslänge ergibt sich aus einer im rechten Winkel angesetzten Linie, die bis an die westliche Ecke des Baukörpers reicht.

- 1.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 1.6.1 Je Symbol gemäß Plankarte ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbauart der Artenliste Ziffer 4.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen. Eine Verschiebung der Baumstandorte bis zu maximal 5 m ist zulässig.

- 1.6.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Hecke zu pflanzen, die aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen besteht. Es gilt 1 Strauch / m². Bei der Erstellung des Pflanzschemas sind die Abstandsbestimmungen des § 38-40 Hessischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

- Sträucher:
 - Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
 - Hasel - Corylus avellana
 - Weißdorn - Crataegus monogyna/laevigata
 - Pflaumentischchen - Eucryphia europaea
 - Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
 - Schlehe - Prunus spinosa
 - Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
 - Gewöhnlicher Schneeball - Viburnum opulus

- 1.6.3 Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch 1 m² (zur Artenauswahl siehe Ziffer 4.1). 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.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:

Die Dachflächen von Staffelgeschossen und Dächer mit einer Dachneigung von unter 8° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.

- 2.2 Dachneigungen sind in nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) sowie als extensive Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarnergie auf den Dachflächen sind zulässig.

3. Wasserrechtliche Festsetzung

(§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der lfd. Nr. 1 (nördlich Wacholderweg) ist je Baugrundstück das auf den Flächen (Dachflächen und befestigten Flächen) anfallende unbelastete Niederschlagswasser in einer Retentionszisterne zu sammeln und zeitverzögert in die Kanalisation (Mischwasserkanal) der Stadt Butzbach abzuleiten. Die Anlagen sind so zu dimensionieren, dass das Retentionsvolumen mind. 25 l/m² angeschlossener abflusswirksamer Fläche beträgt. Der Drosseleabfluss Qdr für die Einleitung in die Kanalisation darf max. 0,25 l/s betragen.

- 3.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der lfd. Nr. 2 und 3 ist das auf den Flächen (Dachflächen und befestigten Flächen) anfallende unbelastete Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen zu sammeln und zeitverzögert in den Regenwasserkanal der Stadt Butzbach abzuleiten. Die Anlagen sind so zu dimensionieren, dass bis zu einem maßgeblichen 5-jährigen Niederschlagsereignis die zulässige Einleitmenge je Grundstücksfläche nicht überschritten wird. Die über dem maßgeblichen 5-jährigen Niederschlagsereignis möglicherweise anfallenden Regenpenden können mit einem Überlauf direkt der Kanalisation zugeführt werden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Pflanzlisten (Artenauswahl)

- Artenliste 1 (Bäume):
 - Aesculus spec. - Kastanie
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Betula pendula - Hängebirke
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Fagus sylvatica - Rotbuche
 - Juglans regia - Walnuss
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Sorbus torminalis - Elsbée
 - Tilia cordata
 - Tilia platyphyllos
 - Sorbus domestica
- Obstbäume (H. v. 8-10):
 - Cydonia oblonga
 - Prunus div. spec.
 - Malus domestica
 - Pyrus communis
 - Malus sylvestris
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Spierling
- Quitté
- Kulturkirsche
- Apfel
- Birne
- Wildapfel

- Artenliste 2 (Heimliche Sträucher):
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Crataegus monogyna - Weißdorn
 - Crataegus laevigata - Schwarzer Holunder
 - Lonicera caprifolium - Heckenkirsche
 - Ribes div. spec.
 - Pyrus pyrastris
 - Rosa canina
 - Sambucus nigra
 - Salix caprea
 - Viburnum lantana
- Beerensträucher
- Wildbire
- Hundrose
- Schwarzer Holunder
- Salweide
- Wolliger Schneeball

- Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume):
 - Aelianchier div. spec.
 - Buddleja div. spec.
 - Buxus sempervirens
 - Chaenactis div. spec.
 - Cornus florida
 - Cornus mas
 - Deutzia div. spec.
 - Forsythia x intermedia
 - Hamelis mollis
 - Hydrangea macrophylla
 - Felsenbirne
 - Sommerflieder
 - Buchsbaum
 - Zierquitté
 - Blumenhartriegel
 - Kornelkirsche
 - Forsythie
 - Zaubernus
 - Hortensie
 - Magnolia div. spec.
 - Malus div. spec.
 - Mespilus germanica
 - Philadelphus div. spec.
 - Prunus div. spec.
 - Rosa div. spec.
 - Sorbus aria/intermedia
 - Spiraea div. spec.
 - Weigela div. spec.
- Magnolie
- Zierapfel
- Mispel
- Fälscher Jasmin
- Wild- u. Strauchrosen
- Mehlbeere
- Spiere
- Flieder
- Weigela

- Artenliste 4 (Stauden):
 - Arnica montana
 - Hesperis matronalis
 - Solidago virgaurea
 - Verbena officinalis
 - Stachys byzantina
 - Arnika
 - Nachfolge
 - Goldrute
 - Eisenkraut
 - Gelblieb
 - Centaurea jacea
 - Vitis vulpina
 - Wisteria sinensis
 - Veronica teucrium
- Wiesenflockenblume
- Schwarze Flockenblume
- Stabflockenblume
- Büschelhehnrippe

- Artenliste 5 (Kletterpflanzen):
 - Clematis div. spec.
 - Hedera helix
 - Lonicera periclymenum
 - Lonicera caprifolium
 - Clematis, Waldrebe
 - Efeu
 - Wald-Gelbblatt
 - Gelblieb
 - Parthenocissus spec.
 - Vitis vinifera
 - Wisteria sinensis
- Wilder Wein
- Echter Wein
- Blauregen, Glyzine

- 4.2 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.

- 4.3 Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverbärfungen und Fundamente (Scherben, Steingeräte, Skeletreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraunraumes anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

- 4.4 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 HWG: 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.

- 4.5 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

- 4.6 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarnergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.

- 4.7 Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Butzbach während der Dienststunden der Verwaltung eingesehen werden.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 11.10.2016
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.03.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.03.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 10.03.2017
11.04.2017

- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.11.2017

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Butzbacher Zeitung.

Ausfertigervermerk:
 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 02.2.2019

Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 15.3.2019

Butzbach, den 11.3.2019

Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

