

Stadt Butzbach, Kernstadt

Bebauungsplan "Weidchengarten"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), 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).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1		Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1		Geschossflächenzahl
1.2.2.2		Grundflächenzahl
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1		offene Bauweise
1.2.3.2		Baugrenze
1.2.4		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.4.1		Anpflanzung von Laubbäumen (vgl. 2.4)
1.2.4.2		Erhalt von Bäumen
1.2.5		Sonstige Planzeichen
1.2.5.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 1 Abs. 6 BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Abstandspflaster zu befestigen.
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. Nr. 25a BauGB:

Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Es sind Hochstämme der folgenden Arten mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm (3xv., m.B.) zu pflanzen:

Laubbäume (Auswahl):

- Acer campestre – Feldahorn
- Acer platanoides – Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus – Bergahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Quercus robur – Steileiche
- Quercus petraea – Traubeneiche
- Fraxinus excelsior – Esche
- Sorbus aucuparia – Eberesche

Eine Verschiebung der Pflanzungen von Laubbäumen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über Geländeoberkante. Diese sind straßenseitig als Stabgitterzäune auszuführen.
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Abstandspflaster zu befestigen.

3.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs 1 Nr. 5 HBO zu Begründungen:

3.3.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begründen. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.

3.3.2 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig. Die bereits oben festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

3.4 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume): Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Fagus sylvatica	- Spitzahorn - Bergahorn - Hainbuche - Buche	Quercus robur Quercus petraea Tilia cordata	- Steileiche - Traubeneiche - Winterlinde
---	---	---	---

Artenliste 2 (Sträucher): Carpinus betulus Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus laevigata	- Hainbuche - Roter Hartriegel - Hasel - Weißdorn	Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa carina	- Heckenkirische - Schwarzdorn - Hundsdorn
--	--	---	--

sowie an blühenden Ziersträuchern Cornus mas Laburnum vulgare Mespilus germanica	- Kornelkirsche - Goldregen - Mispel	Philadelphus coronarius Syringa	- Falscher Jasmin - Flieder
---	--	------------------------------------	--------------------------------

Artenliste 3 (Kletterpflanzen): Clematis montana Clematis-Hybriden Hedera helix Lonicera periclymenum	- Trompetenblume - Clematis, Waldrebe - Efeu - Wald-Geißblatt	Lonicera caprifolium Polygonum aubertii Vitis vinifera Wisteria sinensis Parthenocissus quinquefolia	- Geißblatt - Kletterknöterich - Echter Wein - Blaugreen - Wilder Wein
---	--	--	--

4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 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.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen.

Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn zu benachrichtigen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologischer Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen (§20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlung auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 HDSchG zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern.

- 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 wirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.10.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Artenschutz: Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	10.11.2011
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	26.01.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	26.01.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	06.02.2012 09.03.2012
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	
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 _____

Bürgermeister

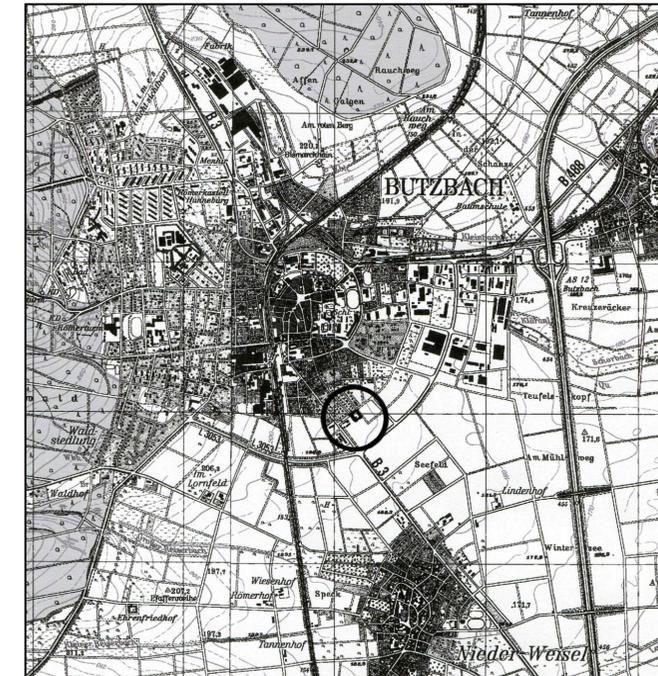
Rechtskraftvermerk:

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

Butzbach, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Stand: 04.01.2012
16.01.2012
23.03.2012

Bearbeitet: Fischer
CAD: Belt
Maßstab: 1 : 1.000

Stadtkernstadt
Bebauungsplan "Weidchengarten"

Satzung