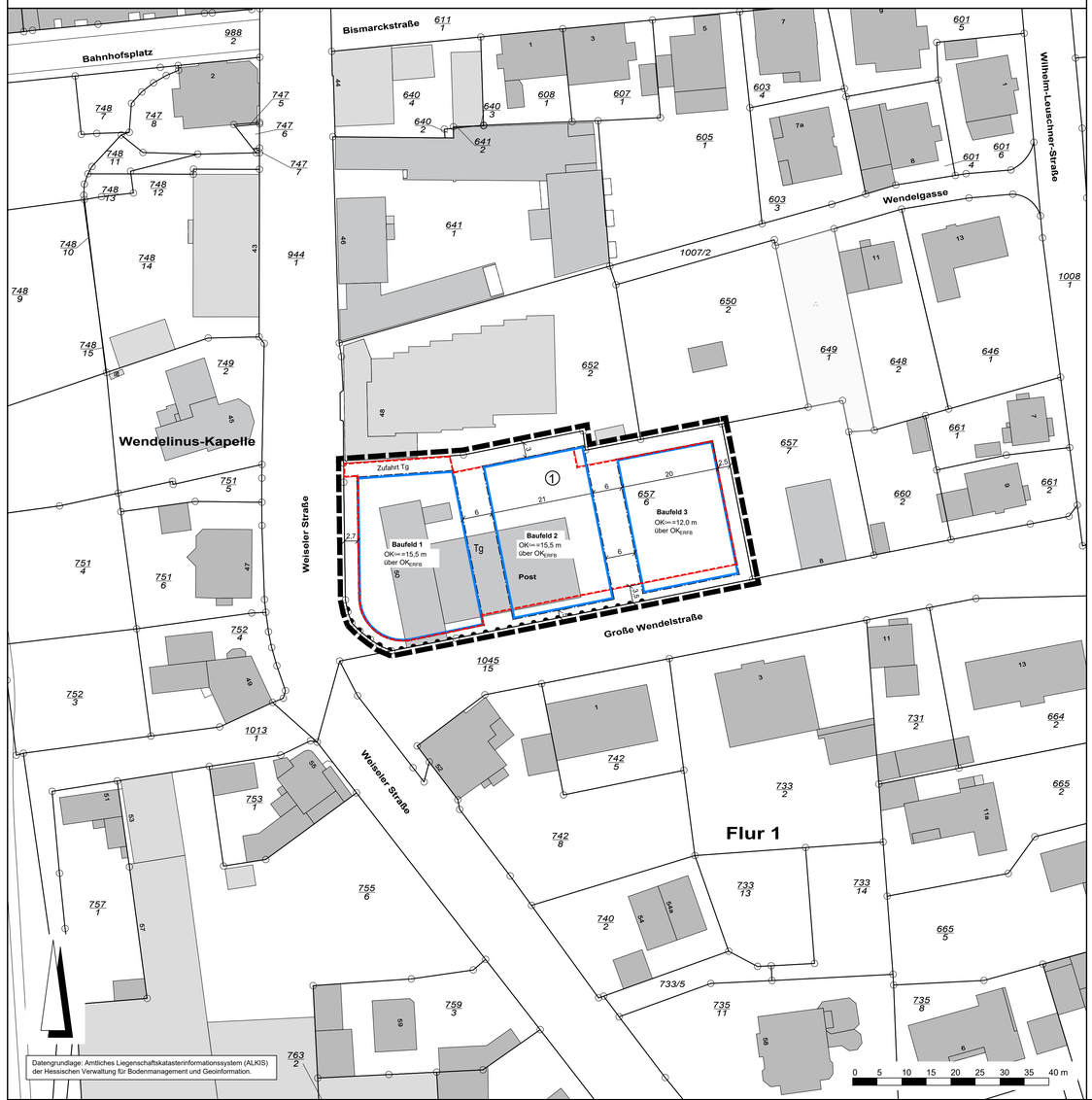
Stadt Butzbach, Kernstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Weiseler Straße 50"



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
- Flur 1 — Flurnummer
- 657/6 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OK_{EBFB}), hier:
- $OK_{Geb.}$ — Oberkante Gebäude (technische Aufbauten werden nicht angerechnet)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- Tg — Tiefgarage mit Zufahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	GRZ	GFZ	$OK_{Geb.}$
①	0,6	1,8	vgl. Plankarte

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

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB: Zulässig sind in den drei Baufeldern:

Baufeld 1 (Wohn- und Geschäftshaus):
EG: Gewerbe (das Wohnen nicht wesentlich störend, einschl. Beherbergungsgewerbe), Räume für freie Berufe
1. OG: Gewerbe (das Wohnen nicht wesentlich störend, einschl. Beherbergungsgewerbe), Räume für freie Berufe
2. OG: Gewerbe (das Wohnen nicht wesentlich störend, einschl. Beherbergungsgewerbe), Räume für freie Berufe, Wohnen
3. OG: Wohnen

Baufeld 2 (Wohnhaus):
Wohnen

Baufeld 3 (Wohnhaus):
Wohnen

Das oberste Geschoss ist jeweils als Staffelgeschoss auszuführen.

1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die gemäß Grundflächenzahl zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der Tiefgarage mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB: Auf den Dachflächen der Staffelgeschosse sind Solar- und/oder Photovoltaikanlagen zu installieren.

1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Die nicht mit Gebäuden oder deren Zuwegung genutzten Teile der Dachflächen der Tiefgarage sind gärtnerisch anzulegen.

2 Wasserrechtliche Festsetzung

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Im Gebiet des Bebauungsplanes ist das auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen zu sammeln und zeitverzögert in die Kanalisation der Stadt Butzbach abzuleiten. Die Anlagen sind so zu dimensionieren, dass bis zu einem maßgeblichen 10-jährigen Niederschlagsereignis die zulässige Einleitmenge je Grundstücksfläche nicht überschritten wird. Die zulässige Einleitmenge Qdr ergibt sich aus nachstehender Formel: Qdr (l/s) = A (ha) x 38 (l/sha).
Hierbei ist A die Gesamtfläche des angeschlossenen Grundstückes in ha. Die 38 (l/sha) ergeben sich aus einer Regenspende von R5/0,33 = 253,33 l/sha, einem festgesetzten Versiegelungsgrad von 20% mit einem Abflussbeiwert von 0,75.
Die über dem maßgeblichen 10-jährigen Niederschlagsereignis möglich anfallenden Regenspenden können mit einem Überlauf direkt der Kanalisation zugeführt werden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

Gem. § 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 je 1 m². (vgl. Artenliste unter 4.1).

4 Hinweise

4.1 Pflanzlisten

Artenliste 1 (Bäume):

Quercus petraea	- Traubeneiche	Sorbus domestica	- Speierling
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Obstbäume (H., v., 8-10) :	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Sorbus torminalis	- Elsbeere	Malus sylvestris	- Wildapfel

Artenliste 2 (Heimische Sträucher):

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball		

4.2 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.3.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

4.3.2 Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplangebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreise, wird eine kostenfreie Beobachtung vorgenommen.

4.3.3 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.

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

4.5 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 öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4.6 Gem. § 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.

4.7 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. September) abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zukontrollieren.

4.8 Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. 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 Kampfmitteiräummaßnahmen notwendig.
Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen bis in einer Tiefe von 5 Meter erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

4.9 In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich zwei nach § 2 Abs. 1 HDSchG eingetragene Kulturdenkmäler

Es handelt sich hierbei um die ehemalige Hospitalkapelle St. Wendelin (Weiseler Straße 45), die aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen Kulturdenkmal ist.

Es handelt sich außerdem um ein villenartiges, freistehendes Wohnhaus (Weiseler Straße 47), vom Jugendstil beeinflusst, das aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen Kulturdenkmal ist.

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 28.11.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 28.11.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.12.2016 bis einschließlich 13.01.2017

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

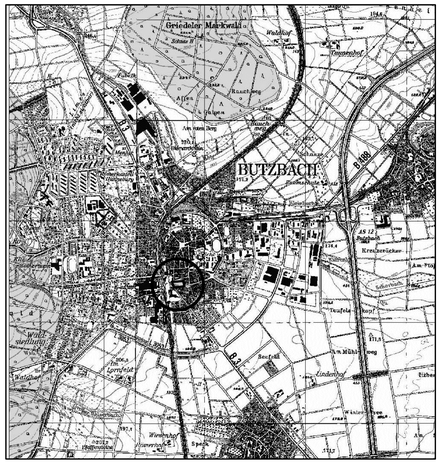
Rechtskraftvermerk:

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. 06403/9537-30

Stadt Butzbach, Kernstadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Weiseler Straße 50"
Satzung

Stand:	04.10.2016 25.11.2016 25.01.2017
Bearbeiter:	Fischer, Leukel
CAD:	Roeßing, Schmitt
Maßstab:	1 : 500