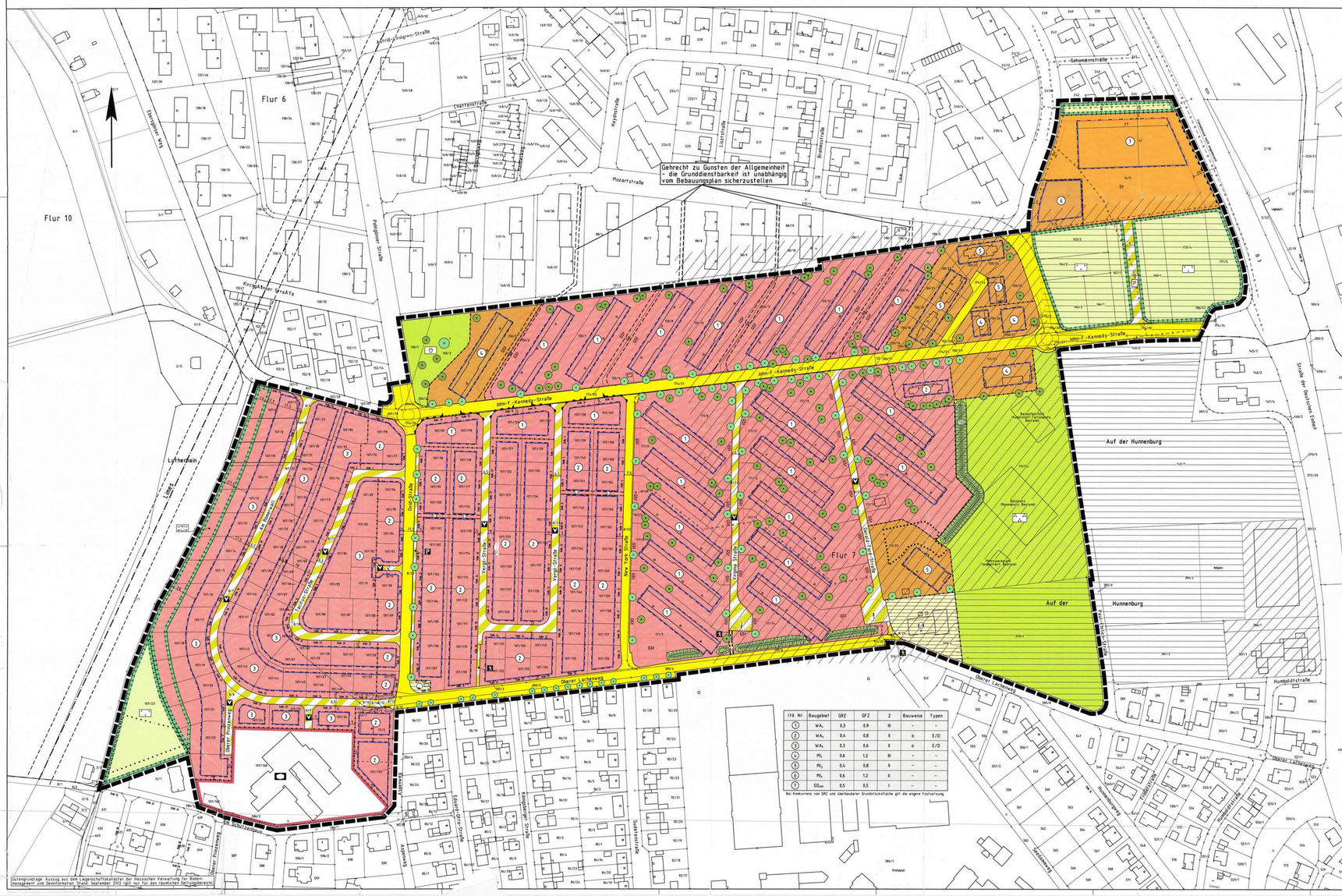
Stadt Butzbach, Kernstadt

Bebauungsplan "Wohnen am Limes" 1. Änderung



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen
1	WA_1	0,3	0,9	III	-	-
2	WA_2	0,4	0,8	II	o	E/D
3	WA_2	0,3	0,6	II	o	E/D
4	MI_1	0,6	1,2	III	-	-
5	MI_2	0,4	0,8	II	-	-
6	MI_3	0,6	1,2	II	-	-
7	SO_{GH}	0,5	0,5	I	-	-

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

Grundlagen: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: September 2012 gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich

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 (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 40 des Gesetzes vom 12.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 FL 7 Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 101 Flurstücksnummer

1.1.5 101/1 vorhandene Grundstücks- und Wegegrenzen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 WA_{1-3} Allgemeines Wohngebiet (vgl. 2.1)

1.2.1.2 MI_{1-3} Mischgebiet (vgl. 2.2)

1.2.1.3 SO_{GH} Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (vgl. 2.3)

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl

1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl

1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 o offene Bauweise

1.2.3.2 E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.2.3.3 Baulinie

1.2.3.4 Baugrenze

1.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf

1.2.4.1 Zweckbestimmung: Sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

1.2.5 Verkehrsflächen

1.2.5.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.5.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1.2.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

1.2.5.3.1 V Verkehrsberuhigter Bereich (zur Widmung als Verkehrsberuhigter Bereich durch Verkehrszeichen 325.1 und 325.2 StVO oder als Tempo 30-Zone durch Verkehrszeichen 274.1 und 274.2 StVO)

1.2.5.3.2 R Rad- und Gehweg (öffentlich)

1.2.5.3.3 P Privatstraße, an der John-F.-Kennedy-Straße ist eine Einfahrtstelle des Lebensmittelmarktes in Sondergebiet zulässig

1.2.5.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:

1.2.5.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.5.4.2 Ein- und Ausfahrtsbereich

1.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserableitung

1.2.6.1 Zweckbestimmung Fernwärme (Heizwerk)

1.2.6.2 Zweckbestimmung Wasser (Druckerhöhungsanlage)

1.2.7 Hauptversorgungsleitungen und Hauptabwasserleitungen

1.2.7.1 Fernwärmeleitung (nicht eingemessen)

1.2.8 Grünflächen

1.2.8.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Park- und Freizeitanlage

1.2.8.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

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

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

1.2.9.1.1 Entwicklungszel: Extensivgrünland als eigenständige Flächenwidmung

1.2.9.1.2 Entwicklungszel: Extensivgrünland (als Festsetzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als allgemeines Wohngebiet gewidmeter Baugrundstücke)

1.2.9.2 Anpflanzung von Laubbäumen; die festgesetzten Baumstandorte können bis max. 5 m verschoben werden

1.2.9.3 Anpflanzung von Solitärbäumen

1.2.9.4 Erhalt von Laubbäumen und -sträuchern

1.2.9.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.2.10 Regelungen für die Staderhaltung und für den Denkmalschutz

1.2.10.1 Bereich Römisches Lagerdorf (Grabungszone)

1.2.10.2 Weltkulturerbe Kastell "Hunnenburg"

1.2.11 Sonstige Planzeichen

1.2.11.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:

1.2.11.1.1 St dem Sondergebiet zugeordnete Stellplätze

1.2.11.1.2 GSI den angrenzenden Baulichen des WA1 und MI1 zugeordnete Gemeinschaftsstellplätze

1.2.11.1.3 Gz den angrenzenden Baulichen des WA1, MI1 und MI2 zugeordnete Grundstückszufahrten

1.2.11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

1.2.11.3 Bauverbotszone

1.2.11.4 mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

1.2.11.5 LVR mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Butzbach bzw. des Versorgungsträgers zu belastende Fläche

1.2.11.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.11.7 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

1.2.11.8 Sichtschutzwall

2 Textliche Festsetzungen

2.0 Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnen am Limes" aufgehoben.

2.1 **Allgemeines Wohngebiet WA_1 und WA_2**

2.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA_1 und WA_2 beträgt die max. zulässige Firsthöhe 5,0 m über der Oberkante der obersten Vollgeschossdecke.

2.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA_1 und WA_2 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

2.2 **Mischgebiet**

2.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO: Im Mischgebiet MI1 ist Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 qm. Randsortimente dürfen auf max. 10% der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. Zulässig ist zudem ein Backshop mit Bestuhlung auf einer Fläche von max. 100 qm.

2.3.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

2.3.3 Gem. § 9 Abs. 1Nr. 24 BauGB:

2.3.3.1 Die auf der Bauliniie zu errichtende Gebäudeaußenwand darf mit Ausnahme eines Notausganges keine Fenster und Türen aufweisen. Hiervon ausgenommen sind Fenster und Fensterbänken, die der Belüftung und Belichtung von Sozialräumen dienen. Die Höhe der Wand bis OK Dachhaut bzw. OK Attika beträgt mind. 4,0 m über Oberkante Bauliniie.

2.3.3.2 Die Fahrwege von Kundenparkplätzen sind mit einer Asphaltoberfläche oder scharfkantigem, feinreihigem Pflaster zu versehen.

2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Garagen und Carports sind in einem Abstand von mindestens 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche zu errichten.

2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

2.5.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

2.5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ziffer 1.2.9.1.1 und 1.2.9.1.2):

Entwicklungszel: Extensivgrünland

Bewirtschaftungsempfehlung: Die Fläche sollte als ein- bis zweischürriges Grünland bewirtschaftet werden. Die erste Mahd sollte erst ab 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung sollte unterbleiben.

2.6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

2.6.1 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Es sind Hochstämme der folgenden Arten mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm (4xv., m.B.) zu pflanzen:

Bäume 1.Ordnung
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Juglans regia – Echte Walnuss
Prunus avium – Vogelkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Fraxinus excelsior – Esche
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Tilia cordata - Winterlinde

2.6.2 Anpflanzung von Solitärbaum gemäß Plankarte: Einheimischer großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm (4xv., m.B.) zu pflanzen, vorzugsweise: Ahorn, Eiche, Walnuss.

2.6.3 Anpflanzung der Sichtschutzwälle
Im Bereich der Sichtschutzwälle ist eine geschlossene Gehölzpflanzung vorzunehmen. Der Anteil der Bäume 2. Ordnung beträgt für die Gesamtpflanzung 20 v. H. der Einzelpflanzen, die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch 5 m² und 1 Baum 50 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 5-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Artenauswahl:

Bäume 2. Ordnung
Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus padus – Traubenkirsche
Pyrus pyraster – Wildbirne
Sorbus aucuparia – Vogelbeere
Sorbus aria – Mehlbeere
Malus sylvestris - Wildapfel

Sträucher
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata - Weißdorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Frangula alnus - Faulbaum
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Amelanchier ovalis – Felsenbirne

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

3.1.1 Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° 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 Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dachmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.

3.1.2 Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

3.1.3 Staffelgeschosse: Zulässig sind Staffelgeschosse mit einem Rücksprung von mind. 1,0 m.

3.2 Für Werbeanlagen gelten folgende Vorschriften:

- Innerhalb der Bauverbotszone sind Werbeanlagen unzulässig.
- Fremdwerbung ist unzulässig.
- Im Bereich des Sondergebietes 1.2.1.3 ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von max. 6 qm zulässig.
- Am Abzweig der das Sondergebiet 1.2.1.3 erschließenden Privatstraße von der John-F.-Kennedy-Straße ist eine Einfahrtsstele zulässig.

3.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

3.3.1 Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht, Streckmetall und Stabgitter sowie Holzlatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

3.3.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu bepflanzen oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern und Gabionenwände.

3.3.3 Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und mit Laubstrauchen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

3.4 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO:

3.4.1 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

3.4.2 Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze beträgt

- bei Gebäuden mit 1 Wohneinheit 2 Stellplätze je Wohneinheit
- bei Gebäuden mit 2 Wohneinheiten: 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
- bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten: 1,25 Stellplätze je Wohneinheit

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der jeweils gültigen Fassung.

3.4.3 In den Teilbaugebieten WA_1 und WA_2 sind unmittelbar an öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordnete Stellplätze bis max. 50% der Breite des jeweiligen Baugrundstücks zulässig, wobei Zufahrten einzurechnen sind.

3.5 Begrünungsmaßnahmen gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.).

Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Fagus sylvatica	- Buche	Juglans regia	- Walnuß
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus torminalis	- Elsbeerbaum	Sorbus domestica	- Spierling
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna / laevigata	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis rhyndoides	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quin-quefolia	- Wilder Wein		

4 Hinweise

4.1 Gemäß § 20 HDSchG: Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese haben die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Anzeigepflichtig sind die Entdecker, der Eigentümer des Grundstücks, der Besitzer oder der Leiter von Arbeiten, die zu der Entdeckung geführt haben. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert im Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung oder Gefahren zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.

4.2 Archäologische Denkmalpflege Wetterauskreis:
Im Bereich der UNESCO-Welterbezone ist bei der Überplanung darauf zu achten, dass keine Bodeneingriffe entstehen; der Mutterboden muss mit einem Vlies abgedeckt werden und der Aufbau ist auf diesem Niveau zu gründen. Die Eingriffe in diesem Bereich sind mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen.
Im Bereich des Römischen Lagerdorfes Butzbach, die die Kernstadtlinie im Jahr 2012 begleiteten gesagt, dass hier mit einer nichtfassbaren und guten Befunderhaltung zwischen den Häusern zu rechnen ist. Da bei Bodeneingriffen zwischen dem derzeitigen Hausbestand Kulturdenkmäler i. S. von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden, sind nach § 18 Abs. 1 HDSchG als weiteren Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes „Wohnen Am Limes" – auch außerhalb des UNESCO-Welterbes – genehmigungspflichtig.

4.3 Zum Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

4.4 Gem. § 9 Abs. 1 FStrG: Entlang der Bundesstraße dürfen in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten errichtet werden (Bauverbotszone).

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

4.6 Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.12.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, trebesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, versickert werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.7 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.

4.8 Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst:
Die Auswertung vorliegender Luftbilder hat ergeben, dass sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

4.9 Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetterauskreises:
Werden innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder auffällige Ablagerungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen könnte, ist der Kreisausschuss, Umweltamt, Abteilung Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Butzbach oder die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetterauskreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002 zu beachten bzw. anzuwenden.

4.10 Artenschutzrechtliche Hinweise
Die Baufeldfreimachung und notwendige Rodungsarbeiten sollten möglichst von Oktober bis März eines Jahres in der vegetationsfreien Zeit erfolgen (außerhalb der Brutsaison von Vögeln).

Für die Mehrlichweiben sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (die CEF-Maßnahmen sind vertraglich gesichert) durchzuführen. Im Bereich der nicht zum Abriss vorgesehenen Wohnblöcke sind vor dem Abriss der übrigen Wohnblöcke 200 Kunstnester für Mehlschwalben anzubringen.

Ein Monitoring zur Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahme soll durch eine Zählung besetzter Nester in 2012 und 2013 erfolgen. Zeitgleiß sind 30-40 bestehte natürliche Nester oder Kunst-Nester. Für den Fall, dass sich der Erfolg der geplanten CEF-Maßnahme nicht einstellt, sind in der Umgebung der Housing Area weitere Maßnahmen zum Mehlschwalbenschutz durchzuführen.

Da ein Vorkommen der Zauneidechse im Vikstädt des Plangebietes nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, sind auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Westrand des Plangebietes Ersatz-Habitatstrukturen für die Zauneidechse einzurichten.

Vor dem Abriss von Gebäuden ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass sich keine geschützten Tierarten im Bereich der Gebäude aufhalten.

An jedem fünften zum Erhalt festgesetzten Baum ist jeweils ein Höhlen-Nistkasten für Kleinvögel oder ein Fledermauskasten aufzuhängen bzw. anzubringen.

4.11 Die Naturschutzbehörde des Wetterauskreises teilte mit Schreiben vom 14.10.2011 mit, dass die Durchführung der CEF-Maßnahmen zum Schutz der Mehlschwalbe vertraglich gesichert ist und derzeit durchgeführt wird. In den Jahren 2012 und 2013 wird zur Sicherung der Maßnahmen und zur Erfolgskontrolle ein Monitoring durchgeführt.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	15.11.2012
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	22.11.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	22.11.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	30.11.2012
bis einschließlich	04.01.2013
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	02.05.2013
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m.§ 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom	10.05.2013
bis einschließlich	24.05.2013

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 10 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 04.07.2013

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 08.07.2013

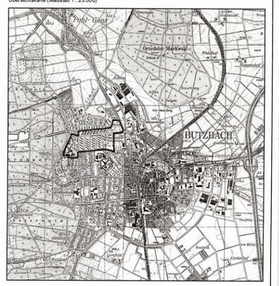
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 11.07.2013

Butzbach, den 11.07.2013

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 – 35444 Linden – Tel. 06403 / 9021-0, Fax 9021-20

Stadt Butzbach, Kernstadt	Stand: 24.10.12 / 01.02.13 / 24.04.13 / 22.05.13
Bebauungsplan "Wohnen am Limes" 1. Änderung	12.04.2013 / 04.06.2013
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	Bearbeiter: Fischer
Satzung	Lab: Redling
	Maßstab: 1 : 1.000