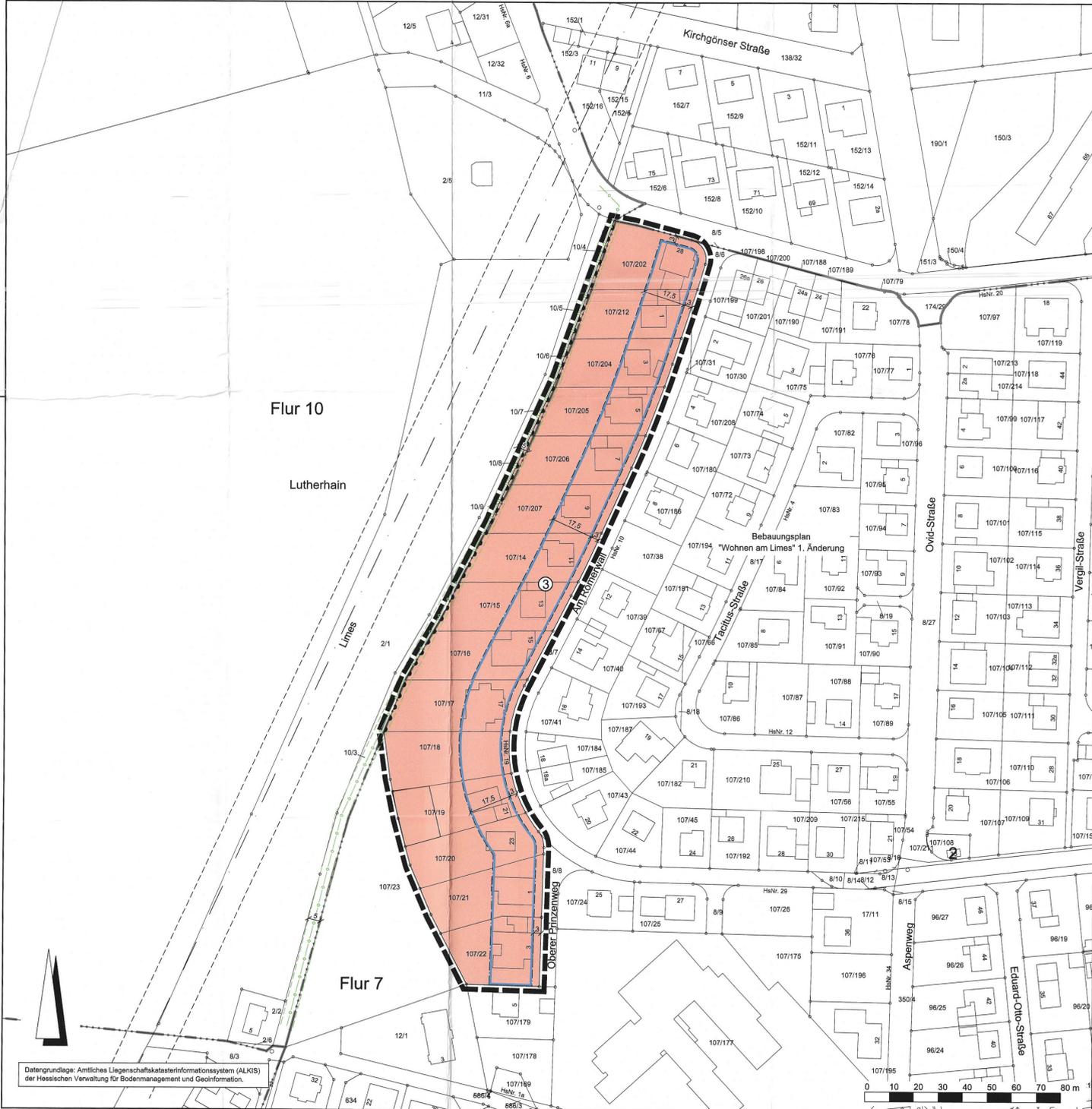


Stadt Butzbach, Kernstadt

Bebauungsplan "Wohnen am Limes" 3. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.11.2022 (GVBl. S. 571).

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 als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
 ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)

Nachrichtliche Übernahme

Gashochdruckleitung der EVB mit 5 m breitem Schutzstreifen (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen
3	WA ₃	0,3	0,6	II	o	ED

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

Vorbemerkung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnen am Limes“ erfolgt die Herausnahme der bisher im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 3 festgesetzten Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland. Im Gegenzug wird für diesen Bereich die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift Ziffer 3.5 zur Begrünung der Grundstücksflächen modifiziert. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Wohnen am Limes“ 1. Änderung gelten unverändert fort.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
 Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften Ziffer 3.1 bis 3.4.3 des Bebauungsplanes „Wohnen am Limes“ 1. Änderung gelten unverändert fort.

3.5 Begrünungsmaßnahmen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.), 10 % der Grundstücksflächen sind wahlweise als a) Blühstreifen aus heimischen Wiesenblumen, die im Juni und im September gemäht werden oder b) als Hochstaudenbeet mit nektarführenden Stauden zu unterhalten.

Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		

Carpinus betulus	- Hainbuche	Juglans regia	- Walnuss
Fagus sylvatica	- Buche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus pyrastris	- Wildbirne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus aucuparia	- Eberesche		

Artenliste 2 (Sträucher):

Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundrose
Crataegus monogyna / Crataegus laevigata	- Weißdorn		

Artenliste 3 (Kletterpflanzen)

Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Gelblblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelblblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Gemäß § 21 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 leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes 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 Wetteraukreis:
 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.
 Auch im nördlichen Vicusbereich haben Grabungen, die die Kanalarbeiten im Jahr 2012 begleiteten gezeigt, dass hier mit einer reichhaltigen 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 alle weiteren Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes - 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 Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.5 Gemäß § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.12.2010, Seite 548, gilt (Aus-zug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.6 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versielet 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.

4.7 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.

4.8 Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises:
 Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staat, Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Butzbach, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises 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.

4.9 Artenschutz (allgemein)
 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
 - b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor der Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
 - c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstunbenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
 - d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tieren zu überprüfen.
 - e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
 - f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 10.10.2020
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.01.2022
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.01.2022
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 07.02.2022
 11.03.2022
 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.03.2023
 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 03.05.2023

 Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 15.05.2023

Butzbach, den 15.05.2023

 Bürgermeister



Stadt Butzbach, Kernstadt
 Bebauungsplan
 "Wohnen am Limes" 3. Änderung





PLANUNGSBURO
FISCHER

Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | T. +49 641 98441-22 | F. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stand: 30.11.2021
28.02.2023

Projektleitung: Roeßing
CAD: Roeßing
Maßstab: 1:1.000
Projektnummer: 223820

Satzung

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.