

# Stadt Butzbach, Kernstadt

## Bebauungsplan "Wohnen am Limes" 4. 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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),  
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

### Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze  
 Flurnummer  
 Flurstücksnummer  
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung

SOw Sondergebiet "Wohnmobilstellplatz"

#### Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl  
 Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

#### Verkehrsfächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung; hier:  
 Erschließungsweg  
 Rad- und Fußweg

#### Grünflächen

Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:  
 Parkanlage  
 Erlebnis- und Kulturpark "Vicus Romanus"

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

Anpflanzung von Laubbäumen

#### Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Bereich römisches Lagerdorf (Grabungszone)  
 Weltkulturerbe Kastell "Hunneburg"

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

#### Sonstige Darstellungen

Bemahlung (verbindlich)  
 Sichtschutzwall  
 geplante Wege, Zufahrten (unverbindlich)

#### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	Z
1	SOw	0,7	I

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

#### Vorbemerkung

Mit dem Bebauungsplan „Wohnen am Limes“ 4. Änderung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnen am Limes“ 1. Änderung und des Bebauungsplanes „Freizeit- und Marktgelände - Festwiese“ für die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen vollständig ersetzt.

### 1 Textliche Festsetzungen

1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**  
 Das sonstige Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ dient der Errichtung von Standplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind.  
 Zulässig sind:  
 1. Standplätze für Wohn- und Reisemobile,  
 2. Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung mit einer Grundfläche von maximal 110 m²,  
 3. dem Nutzungszweck zugehörige Stellplätze und Nebenanlagen.

#### 1.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.2.1 Die öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Erlebnis- und Kulturpark „Vicus Romanus“ dient der Schaffung einer Erlebnis- und Erfahrungswelt mit dem Schwerpunkt der römischen Kulturgeschichte, einschließlich Lern-, Spiel- und Bewegungsflächen. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen, einschließlich eines Pavillons mit einer Grundfläche von maximal 40 m².

1.2.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Freizeitanlage“ dient der Schaffung einer Begegnungsfläche für alle Generationen mit Aufenthalts-, Spiel- und Sportmöglichkeiten. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen.

#### 1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Standplätze für Wohn- und Reisemobile, Geh- und Radwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Hofflächen in Gebäuden (Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

#### 1.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.4.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang des Laubbaumes ist dieser artgleich zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

#### Artenliste (Artenauswahl):

- (Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3x v., m.B., STU 18-20 cm)
- Acer campestre - Feldahorn
  - Acer monspessulanum - Französischer Ahorn
  - Acer platanoides - Spitzahorn
  - Alnus spaehtil - Purpurerle
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Corylus colurna - Baumhasel
  - Fraxinus excelsior - Esche
  - Liquidambar styraciflua - Amberbaum
  - Liriodendron tulipifera - Tulpenbaum
  - Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
  - Platanus x hispanica - Ahornblättrige Platane
  - Prunus avium - Vogelkirsche
  - Prunus serrulata - Japanische Zierkirsche
  - Quercus cerris - Zerreiche
  - Quercus petraea - Traubeneiche
  - Quercus robur - Stieleiche
  - Sorbus aria - Echte Mehlbeere
  - Sorbus aucuparia - Eberesche
  - Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
  - Tilia americana - Amerikanische Linde
  - Tilia cordata - Winterlinde
  - Tilia tomentosa - Silberlinde
  - Tilia x euchlora - Krimlinde

Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe größer 5 m² je Baum vorzusehen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

1.4.2 Innerhalb des Sondergebietes „Wohnmobilstellplatz“ ist entlang der westlichen und südlichen Grenzen im Bereich der Standflächen für Wohn- und Reisemobile eine mindestens 1,5 m breite offene Laubstrauchreihe anzupflanzen. In Einzelfällen dürfen aus kulturhistorischen Gründen Sträucher mit mediterranem Charakter verwendet werden. Bei Abgang der Laubsträucher sind diese artgleich zu ersetzen.

#### Artenliste (Artenauswahl)

- (Heister, Mindestpflanzqualität: 2x v., Höhe 150 cm)
- Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
  - Cornus mas - Kornelkirsche
  - Cornus sanguinea - Roter Hartfrieel
  - Corylus avellana - Hasel
  - Crataegus laevigata/monogyna - Weißdorn
  - Euonymus europaeus - Pfaffenblüthen
  - Frangula alnus - Faulbaum
  - Ilex aquifolium - Europäische Stechpalme
  - Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
  - Lonicera caerulea/xylosteum - Heckenkirsche
  - Malus sylvestris - Wildapfel
  - Mespilus germanica - Mispel
  - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
  - Ribes div. spec. - Johannesbeere
  - Rosa canina - Hundrose
  - Salix caprea - Salweide
  - Salix purpurea - Purpurweide
  - Sambucus nigra - Schw. Holunder
  - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
  - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

### 2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### 2.1 Denkmalschutz

2.1.1 Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Stingerste, Skelletreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde 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.

2.1.2 Archäologische Denkmalpflege Wetteraukreis: Im Bereich der UNESCO-Welterbezone ist bei der Überplanung darauf zu achten, dass keine tiefgreifenden Bodeneingriffe entstehen. 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 „Wohnen Am Limes“ 4. Änderung - auch außerhalb des UNESCO-Welterbes - genehmigungspflichtig.

#### 2.2 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

#### 2.3 Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung

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.

#### 2.4 Verwertung von Niederschlagswasser

2.4.1 Gemäß § 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.

2.4.2 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.

#### 2.5 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:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
  - Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
  - Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
  - Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
  - Rodungen von Hölzern und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- 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 § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 12.11.2020

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.04.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.04.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021

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 07.10.2021

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 13.10.2021

Bürgermeister

### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 18.10.2021

Butzbach, den 18.10.2021

Bürgermeister

Stadt Butzbach, Kernstadt  
 Bebauungsplan  
 "Wohnen am Limes" 4. Änderung



PLANUNGSBÜRO FISCHER  
 Raumplanung | Stadtplanung | Umweltingplanung  
 Im Nordpark 1 - 35435 Wetzlar | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 14.04.2021  
 16.09.2021

Satzung

Projektleitung: Roßling  
 CAD: Roßling  
 Maßstab: 1 : 1.000  
 Projektnummer: 21-2430