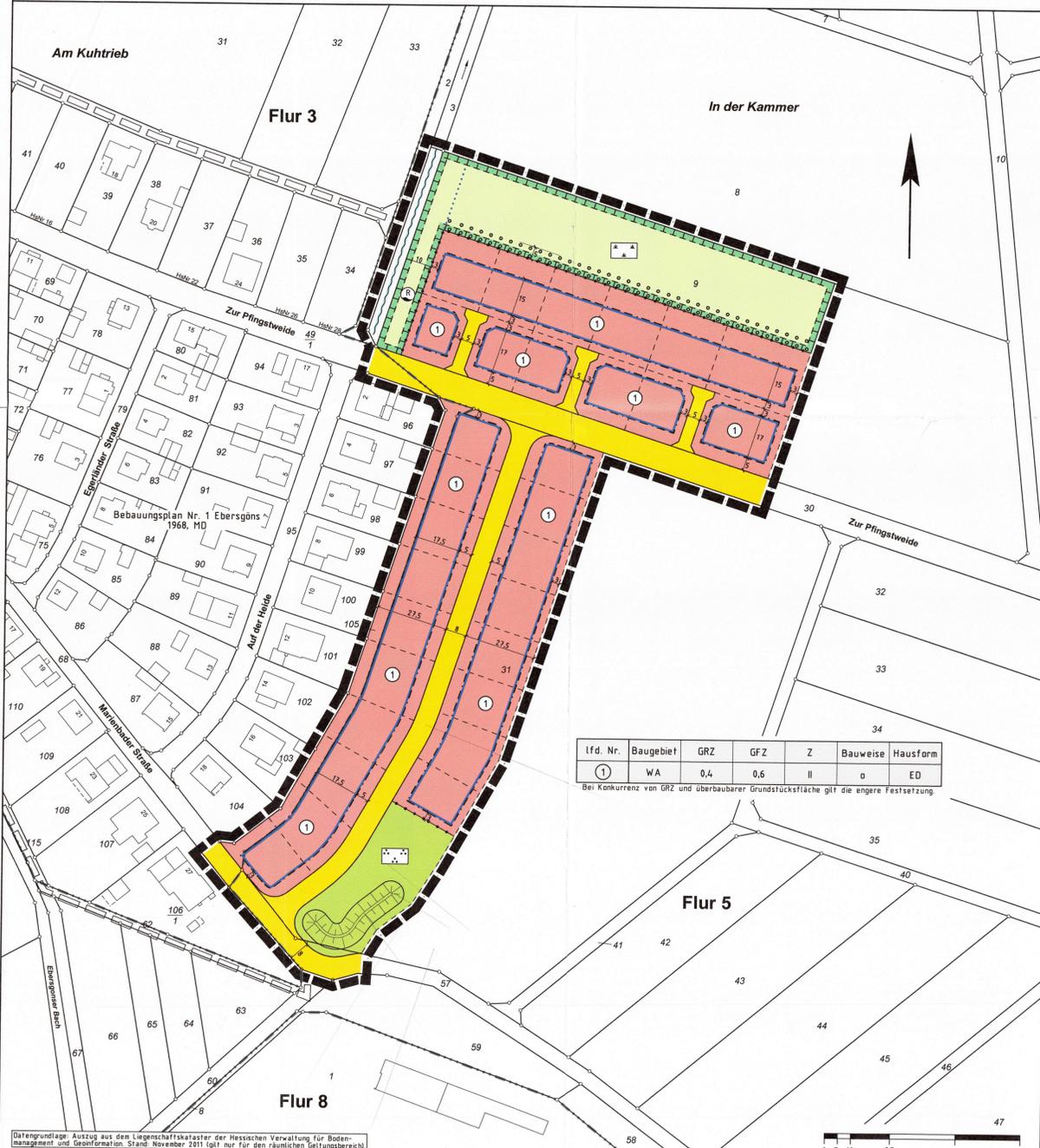


# Stadt Butzbach, Stadtteil Ebersgöns

## Bebauungsplan

### "Östlicher Ortsrand Ebersgöns"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Hausform
1	WA	0,4	0,6	II	o	ED

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

#### 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. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),  
Planzonenverordnung 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 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

#### 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 WA Allgemeines Wohngebiet
- 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
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 o offene Bauweise
- 1.2.3.2 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.5 Grünflächen
- 1.2.5.1 Parkanlage mit 3 m hohem Wall
- 1.2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 1.2.6.1 Wasserfläche (Graben)
- 1.2.6.2 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier:
- 1.2.7.1.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland
- 1.2.7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, es gilt 2.5
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.9 Sonstige Darstellungen
- 1.2.9.1 Grenze des Bebauungsplanes Ebersgöns Nr. 1
- 1.2.9.2 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2.9.3 Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 1 HWG

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO:**  
Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 5,0 m über der Oberkante der obersten Vollgeschosdecke.
  - 2.2 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:**  
2.2.1 Zwischen Vorderkante Garagen / Carports und der erschließenden Verkehrsfläche muss der Abstand mindestens 5,0 m betragen.  
2.2.2 Gefangene Stellplätze sind unzulässig.  
2.2.3 Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.
  - 2.3 **Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:**  
Je Wohngebäude (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) sind max. 2 Wohnungen zulässig.
  - 2.4 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**  
2.4.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.  
2.4.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland
- Bewirtschaftungsempfehlung:**  
Das auf dem Flurstück Flur 5, Nr. 9 tlw. über Selbstbegrünung zu entwickelnde Grünland ist als ein- bis zweischichtiges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zulässig: Schafbeweidung im Durchtrieb.

- 2.5 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:**  
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzstruktur aus einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen (vgl. Artenliste unter 5.1).
- 3 **Wasserrechtliche Festsetzung**
- 3.1 **Gemäß § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB:**  
Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünter Dachflächen und anderen versiegelten Flächen ist in Zisternen mit einer Auslegung von 25 l/m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche zu sammeln und als Brauchwasser zur Grünflächenbewässerung zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein so gedrosselter Abfluss an den Regenwasserkanal ist zulässig.
- 4 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**  
Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO
- 4.1 **Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**  
4.1.1 Als Dachendeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.  
4.1.2 Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung (vgl. Artenliste unter 5.1) zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.  
4.1.3 Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dachendeckung einheitlich auszuführen.  
4.1.4 Zulässig sind Staffelgeschosse mit einem dreiseitigen Rücksprung von mind. 1,0 m. Die zurückgesetzten Seiten müssen die Straßenseite/Innen umfassen.
- 4.2 **Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**  
Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.
- 4.3 **Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**  
4.3.1 Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.  
4.3.2 Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze beträgt
  - bei Gebäuden (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) mit 1 Wohneinheit: 2 Stellplätze je Wohneinheit
  - bei Gebäuden (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) mit 2 Wohneinheiten: 1,5 Stellplätze je WohneinheitIm Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der jeweils gültigen Fassung.
- 4.4 **Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 6 HBO)**  
Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 1 m<sup>2</sup>. Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Vgl. Artenliste unter 5.1.

#### 5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 5.1 **Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):**  
Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:  
Bäume 1. Ordnung: H:3 x v., m. B. 14-16 cm  
Bäume 2. Ordnung: H: 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hel. 2 x v., 100-150  
Sträucher: Str. 2 x v., 100-150
- Bäume 1. Ordnung:**
  - Bergahorn
  - Spitzahorn
  - Rotbuche
  - Esche
  - Traubeneiche
  - Stieleiche
- Bäume 2. Ordnung:**
  - Feldahorn
  - Hainbuche
  - Wildapfel
  - Wildbirne
  - Eberesche
  - Salweide
- Sträucher:**
  - Gew. Berberitze
  - Hainbuche
  - Roter Hartriegel
  - Hasel
  - Weißdorn
  - Hundsrose
  - Wolliger Schneeball
- Kletterpflanzen:**
  - Trompetenblume
  - Clematis, Waldrebe
  - Efeu
  - Wald-Gelbblatt
  - Kletterknocherich
  - Echter Wein
- blühende Ziersträucher / Arten alter Bauergärten:**
  - Kornelkirsche
  - Sommerflieder
  - Buchsbaum
  - Deutzia
  - Zaubernuss
  - Mispel
  - Hortensie
- Sedum-Kraut-Begrünung:**  
Empfehlung: Sedum-Kraut-Begrünung durch Trockenansaat von Kräutersamen und Ausstreuen von Sedum-Sprossen.
- Kräuter:**
  - Gemeine Schafgarbe
  - Kornblume
  - Habichtskraut
  - Fingerkraut
  - Wilder Majoran
  - Thymian
- weißer Mauerpfeffer**
- Fetthenne**
- Mongolen-Sedum**
- Trippmadam**
- milder Mauerpfeffer**
- Teppich-Sedum**
- Sed. album**
- Sed. floriferum**
- Sed. hybridum**
- Sed. reflexum**
- Sed. sexangulare**
- Sed. spurium**

- 5.2 **Stellplätze**  
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.
- 5.3 **Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung**  
Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen.  
Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassungen.  
Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- 5.4 **Verwertung von Niederschlagswasser**  
Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.  
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.  
Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG eine sog. Gewässerbenutzung dar. Wenn die Versickerung geeignet ist, eine dauernde oder erhebliche negative Veränderung der Gewässereigenschaften herbeizuführen, kann dies ebenfalls einen Benutzungszustand gemäß Abs. 2 Nr. 2 dieser Vorschrift erfüllen.  
Zum 01.01.2013 trat die Neufassung der Entwässerungssatzung in Kraft. In Folge dessen wird die Abwassergebühr über die versiegelte Fläche ermittelt.  
Die EVB (Energie und Versorgung Butzbach) teilt mit Schreiben vom 27.02.2014 mit, dass eine Entwässerung des Gebietes nur im Trennsystem erfolgen könne.  
Im Rahmen des Verfahrens wird geprüft, ob das anfallende Regenwasser dem Vorfluter Ebersgönsbach im Süden bzw. der Grabenparzelle im Norden des Plangebietes zugeführt werden kann.
- 5.5 **Denkmalschutz**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG 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.
- 5.6 **Artenschutz**  
Gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG gilt: Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen sind die Ab- und Baufeldarbeiten in der vegetationsfreien Zeit durchzuführen.  
Empfohlen wird deshalb die Durchführung der Arbeiten zwischen Oktober/November und spätestens Ende Februar eines Jahres.  
Als Vermeidungsmaßnahmen werden vorgeschlagen und vorgesehen:  
- Die Räumung des Baufeldes soll nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der betroffenen europäischen Vogelarten (März bis August) durchgeführt werden. Falls dies nicht möglich ist, sind die Bauflächen vorher durch einen Fachgutachter auf Vorkommen geschützter Arten kontrolliert werden.  
- Zur Beleuchtung des Plangebietes werden LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektrum und geschlossenem Gehäuse (Schutz von Nachflattern und Fledermäusen) verwendet.

**Verfahrensvermerke:**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 05.09.2013

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.04.2014

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.04.2014

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.04.2014 bis einschließlich 09.05.2014

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.10.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015

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 25.01.2016

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Butzbacher Zeitung.

**Ausfertungsvermerke:**

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 10.02.2016

Bürgermeister

**Rechtskraftvermerke:**

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 11.10.2016

Butzbach, den 11.10.2016

Bürgermeister

