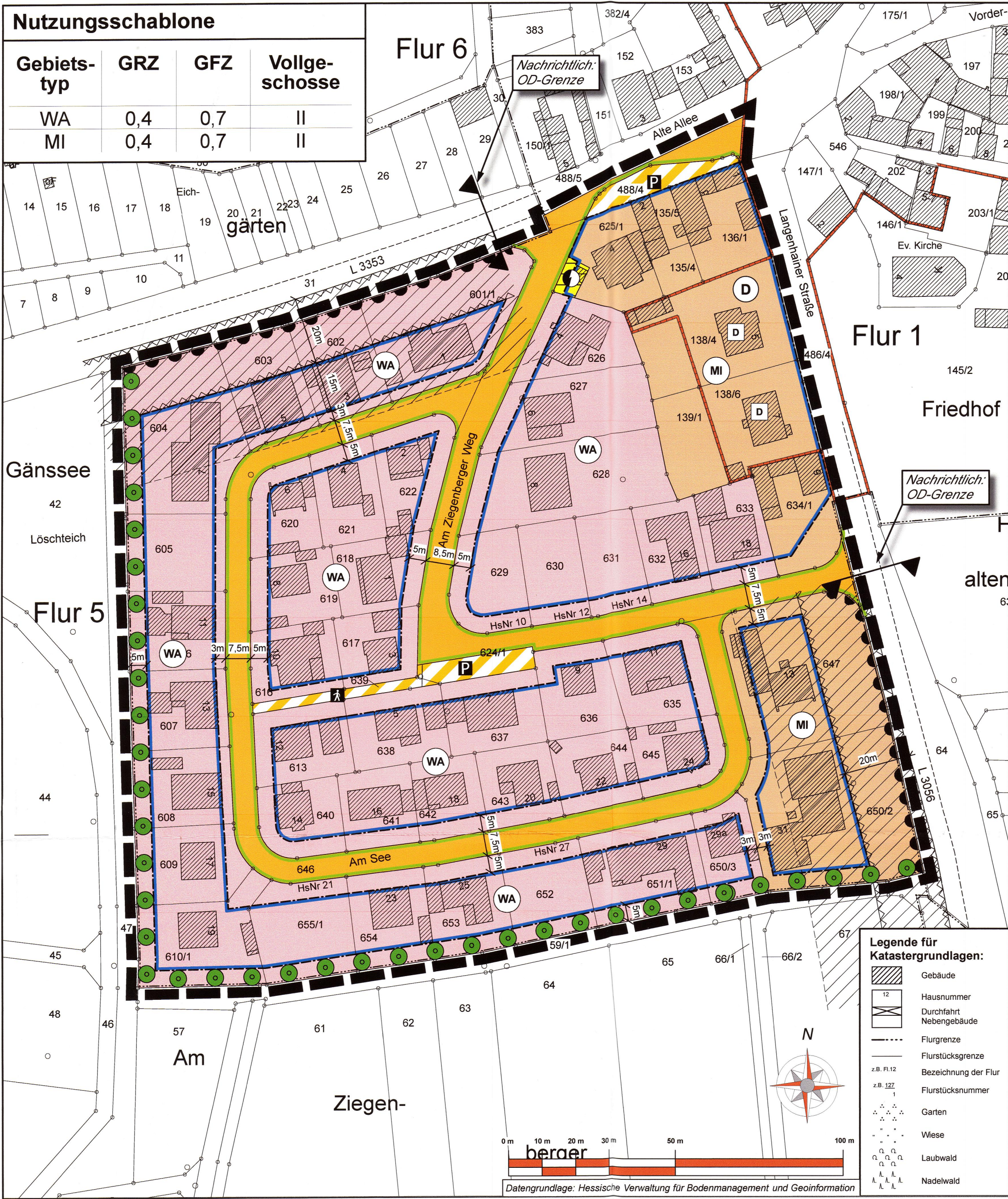




Stadt Butzbach Stadtteil Fauerbach v.d.H.

Bebauungsplan Nr. 1 "Am Wuhlsgraben, 1. Änderung" (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



Nutzungsschablone			
Gebiets-typ	GRZ	GFZ	Vollge-schosse
WA	0,4	0,7	II
MI	0,4	0,7	II

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017)

Die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017)

Die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Die max. zulässige Gebäudeoberkante bei Gebäuden mit Dachneigungen bis zu 10° beträgt 3,5 m über der Oberkante oberster Vollgeschosdecke. Die max. zulässige Firsthöhe bei Gebäuden mit Dachneigungen über 10° beträgt 5,0 m über der Oberkante oberster Vollgeschosdecke.

1.2.2 Die Oberkanten Rohfußboden dürfen bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen im Mittel max. 0,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche hinausragen.

1.3 Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.3.1 Zwischen Vorderkante Garagen/Carports und der erschließenden Verkehrsfläche muss der Abstand mindestens 5,0 m betragen.

1.3.2 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.

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

1.4.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

2. WASSERWIRTSCHAFTLICHE FESTSETZUNG

2.1 Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von unbegrünter Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

3.1 Gebäudegestalt (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 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 (vgl. Artenliste unter 4.1) 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.

3.1.2 Staffelgeschosse sind mit Ausnahme von Treppenhäusern gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäudeseiten um mind. 1,0 m zurück zu setzen.

3.1.3 Die Dächer von Staffelgeschossen bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind als Flachdach, d.h. als Dächer mit weniger als 5° Neigung, auszuführen.

3.2 Einfriedungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

3.3 Pkw-Stellplätze (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.3.1 Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

3.3.2 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der jeweils gültigen Fassung.

3.4 Grundstücksfreiflächen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.4.1 Die Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, sind dauerhaft zu begrünen.

3.4.2 In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit sie

- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird

oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

4. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 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; Hei. 2 x v., 100-150
Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Bäume 1. Ordnung:

Rotbuche
Esche
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior

Bäume 2. Ordnung:

Hainbuche
Wildapfel
Wildbirne
Eberesche
Salweide
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Pyrus pyrastris
Sorbus aucuparia
Salix caprea

Sträucher:

Gew. Berberitze
Hainbuche
Wolliger Schneeball
Roter Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Hundsrose
Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Viburnum lantana
Carpinus betulus
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Rosa canina

Kletterpflanzen:

Trompetenblume
Clematis, Waldrebe
Efeu
Wald-Gelbblatt
Kletterknöterich
Echter Wein
Trompetenblume
Campsis radicans
Clematis Montana
Clematis-Hybriden
Hedera helix
Lonicera periclymenum
Polygonum aubertii laevigata
Vitis vinifera

Blühende Ziersträucher/ Arten alter Bauerngärten:

Kornelkirsche
Sommerflieder
Buchsbaum
Deutzia
Zaubernuss
Hortensie
Weigelia
Cornus mas
Buddleja davidii
Buxus sempervirens
Deutzia hybrida
Hamamelis mollis
Hydrangea macrophylla
Spiraea bumalda
Falscher Jasmin
Blaueregen
Blut-Johannisbeere
Rosen
Flieder
Sommerspiere
Mispel
Philadelphus coronarius
Wisteria sinensis
Ribes sanguineum
Rosa div. spec
Syringa vulgaris
Weigelia florida
Mespilus germanica

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
Achillea millefolium
Centarea cyanus
Hieracium pilosella
Potentilla verna
Origanum vulgare
Thymus serpyllum

Sedum-Arten:

weißer Mauerpfeffer
Fettwurm
Mongolen-Sedum
Trielmadam
milder Mauerpfeffer
Teppich-Sedum
Sed. album
Sed. floriferum
Sed. hybridum
Sed. reflexum
Sed. sexangulare
Sed. spurium

4.2 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 Bauantragsstellung 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.

4.3 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.

4.4 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 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.

4.5 Artenschutz

Gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG gilt: Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen sind die Abriss- und Baufeldbefreiungsarbeiten 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 Baufelds 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.

4.6 Schutz von Versorgungsleitungen

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baupflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989) sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

4.7 Ehemaliger Bergbau

Das Plangebiet wird von untergegangenen Bergbauberechtigungen überlagert, in denen Untersuchungsarbeiten und geringfügiger Bergbau stattgefunden haben. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten ist nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

4.8 Berücksichtigung der Grenzabstände für Pflanzen

Zu den Nachbargrundstücksgrenzen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Anpflanzungen nach §§ 38 und 39 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten gem. § 40 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) die doppelten Abstände nach §§ 38 und 39 NachbG.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat in ihrer Sitzung am **04.02.2020** die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Am Wuhlsgraben" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **23.03.2020**.

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit vom **30.03.2020 bis einschließlich 30.04.2020, verlängert aufgrund der Coronapandemie bis einschließlich 07.05.2020**. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am **23.03.2020**, die Bekanntmachung der Fristverlängerung erfolgte am **15.04.2020**.

3. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **25.03.2020** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom **30.03.2020 bis einschließlich 30.04.2020** aufgefordert.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde am **30.06.2020** in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Butzbach, den **06.07.2020**

(Bürgermeister)

5. AUSFERTIGUNGSVERMERK
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Stadt Butzbach, den **06.07.2020**

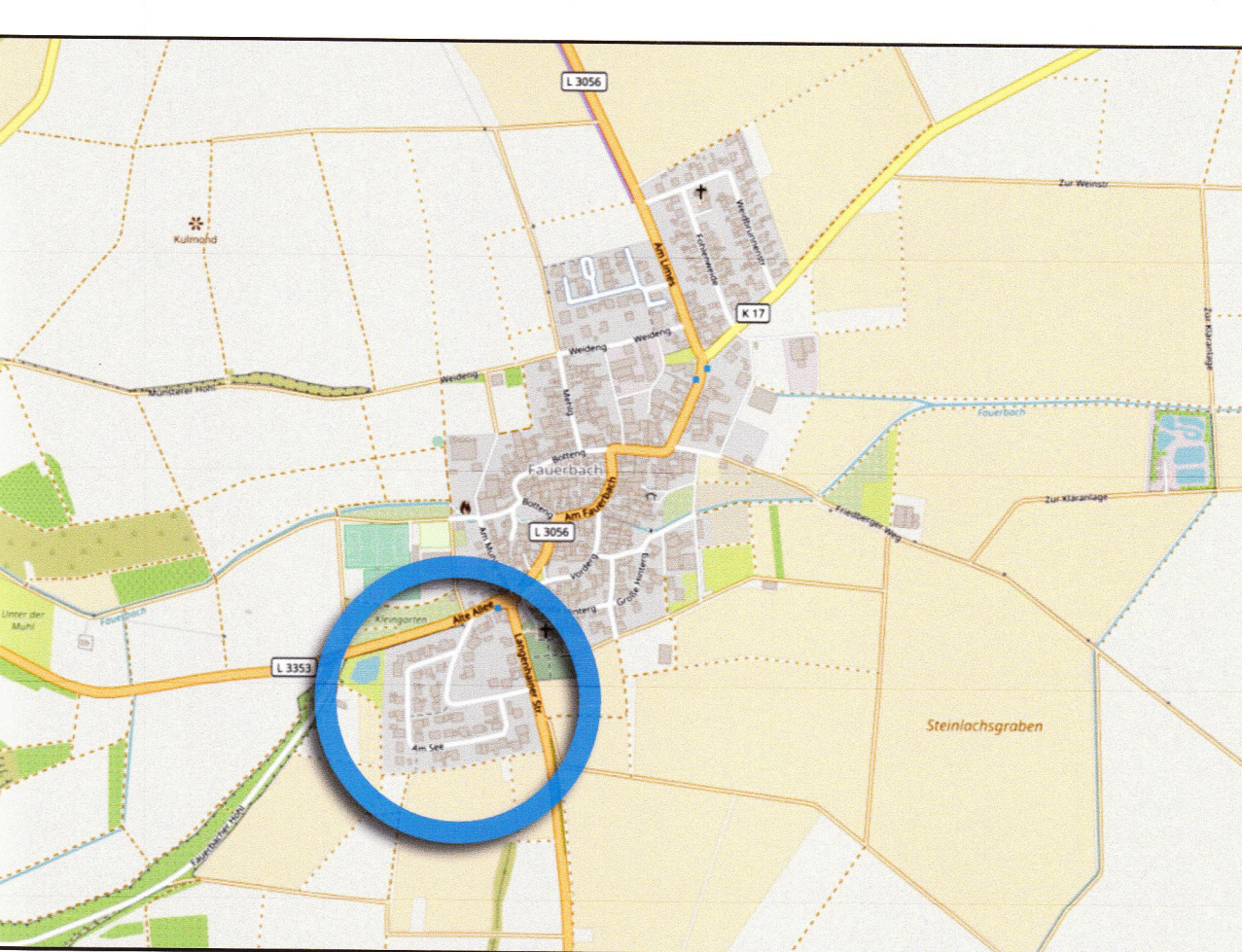
(Bürgermeister)

6. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am **10.07.2020** ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Butzbach, den **24.08.2020**

(Bürgermeister)

Räumliche Lage des Plangebietes (OpenStreetMap - unmaßstäblich)



Stadt Butzbach Stadtteil Fauerbach v.d.H.

Wetteraukreis
27. Aug. 2020



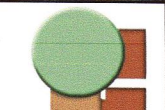
Bebauungsplan Nr. 1 "Am Wuhlsgraben, 1. Änderung" - Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Planungsstand: 06/2020 Exemplar des Satzungsbeschlusses

bearb.: Hausmann gez.: Schweinfest gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

Datei: BPL_AmWuhlsgraben1Aend_Planurkunde.vwx Plangröße: 0,6 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 • FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen