# Stadt Butzbach
## Ortsteil Fauerbach

# 1. Änderung des Bebauungsplans “Die Döngesgärten”
## Maßstab 1: 500




1. Legende

1.1. Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1. 18 Hausnummer
1.1.2. Flur 6 Flurnummer
1.1.3. 5/4 Flurstücksnummer
1.1.4. Polygonpunkt
1.1.5. Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein
1.1.6. Nutzungsgrenzen
1.1.7. Flurgrenze
1.1.8. Gebäude, vorhanden

1.2. Planzeichen
1.2.1. Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1. MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

1.2.2. Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1. 0,4 Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB i.Vm. § 16 und § 17 BauNVO
1.2.2.2. 0,8 Geschossflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
1.2.2.3. THmax. = 6,5 m max. zulässige Traufhöhe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO: Es wird eine zulässige max. Traufhöhe (Attikahöhe) von 6,50 m über Höhe Mitte Straßenachse festgesetzt. Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 5,0 m über der Oberkante der obersten Vollgeschossdecke.

1.2.3. Bauweise, Baugrenze
1.2.3.1. O offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
1.2.3.2. ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO
1.2.3.3. Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

1.2.4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.2.4.1. Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
1.2.4.2. Anpflanzen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzungen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Erhalten Bindungen für Anpflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.2.5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
1.2.5.1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

1.2.6. Baugestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
1.2.6.1. SD/WD/PD SD/WD/PD Sattel-/Walm-/Pultdach

1.2.7. Nutzungsschablone

| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Dachform<br>Dachneigung |

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntm. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014, BGBl. I S. 954
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntm. vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013, BGBl. I S. 3154
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntm. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013
- Planzeichenverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntm. vom 18.12.1990, geändert durch Gesetz vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509
- Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 geändert durch Gesetz vom 13.12.2012, ergänzt durch die Änderung des Bauvorlagenerlasses vom 03.09.2013.

2. Textliche Festsetzungen

2.1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Es wird Mischgebiet (MI) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

2.2. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Auf der Südseite entlang der Weidengasse sind Pkw-Stellplätze bis zu einer Länge von 50 % der Grundstücksbreite auch außerhalb der Baugrenze im Vorgartenbereich zulässig.

2.3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO: Es wird eine zulässige max. Traufhöhe (Attikahöhe) von 6,50 m über Höhe Mitte Straßenachse (Weidengasse) festgesetzt. Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 5,0 m über der Oberkante der obersten Vollgeschossdecke.

2.4. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:
Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss muss das Staffelgeschoss mindestens auf drei Gebäudeseiten um mindestens 1,0 m zurückspringen.
Weiterhin wird festgesetzt, dass sich ein Rücksprung an der Seite zur Erschließungsstraße befinden muss, um das optische Erscheinungsbild einer Dreigeschossigkeit entlang des Straßenraums zu verhindern.

2.5. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB: Entlang der nördlichen, westlichen, östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den Baugrundstücken eine private Grünfläche anzulegen. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, die als Vorgartenbereich definiert ist, für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze eine Ausnahme von dieser Festsetzung zulässig.

2.6. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den Baugrundstücken eine geschlossene Laubstrauchhecke anzupflanzen. Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Die nicht überbauten oder versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Die Arten sind ausschließlich der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen.
Zum Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

2.7. Gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB: Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich bodenständige einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Koniferenpflanzungen sind unzulässig.

2.8. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
Es sind Regenwassernutzungsanlagen, die die Verwendung von Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser im Gebäude oder für gärtnerische Zwecke vorsehen, zu erstellen.
Die Kapazität der Zisterne ist mit einem entsprechend dimensionierten Rückhalte- (25 l/qm Dachfläche) und Speicherraum (25 l/qm Dachfläche) vorzunehmen.
Der Überlauf der Zisterne an das Kanalnetz ist zulässig.

2.9. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
Als Einfriedungen sind zugelassen:
a. Hecken (vgl. Pflanzliste)
b. Draht- und Stahlrankkzäune mit entsprechender Bepflanzung (vgl. Pflanzliste Laubsträucher)
c. Stabgitterzäune mit entsprechender Bepflanzung (vgl. Pflanzliste Laubsträucher).
Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.
Einfriedungen müssen eine Sockelfreiheit von 10 cm erhalten. Die max. Höhe der Einfriedungen beträgt 1,50 m.

2.10. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO:
Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässigen Pflasterungen oder als Schotterauflage anzulegen.
Die Zahl der Stellplätze bemißt sich entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach.

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

3.1. Gem. § 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 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.

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

3.3. Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll 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 entsprechenden Erlaubnisse des Wasserrechts sind für die Einleitung einzuholen.

3.4. Werden innerhalb des Geltungsbereichs 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. Staatl. Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Butzbach, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsgebiet 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 Straßenaufbruch ist eine 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.

3.5. Gem. § 44 BNatSchG:
Artenschutzrechtliche Hinweise
Die Baufeldfreimachung und notwendige Rodungsarbeiten sollen von Oktober bis März eines Jahres erfolgen (außerhalb der Brutsaison von Vögeln).

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am ___.___._____ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ___.___._____.

Butzbach, den ___.___._____ Siegel der Stadt

_____
Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB sowie i. V. m. § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom ___.___._____ bis ___.___._____ einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Planauslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am ___.___._____.

Butzbach, den ___.___._____ Siegel der Stadt

_____
Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:
Der Planentwurf wurde am ___.___._____ zur Satzung beschlossen.

Butzbach, den ___.___._____ Siegel der Stadt

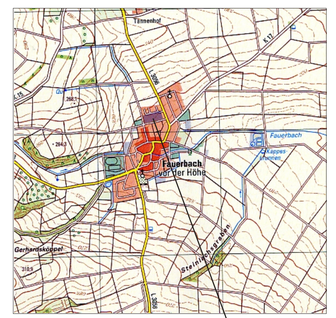
_____
Bürgermeister

4. Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 Nr. 4 BauGB:
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ___.___._____ ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Butzbach, den ___.___._____ Siegel der Stadt

_____
Bürgermeister

# 1. Änderung des Bebauungsplans
## Stadt Butzbach
## Ortsteil Fauerbach
## “Die Döngesgärten”
### 1:500




**Planungsgebiet**

**Maßstab 1 : 25000**

Stand: 10.02.2016, Satzungsexemplar gem. § 10 BauGB, Gez. P.D., Gepr. H.M.


**Planungsgruppe Müller**
**Diplomgeographen, Diplombiologen u. Ingenieure**

**Ldkr. Marburg-Biedenkopf**
**Struthweg 10, 35112 Fronhausen**
**Tel: 06426/92 03-5 * Fax: 06426/92 03-6**