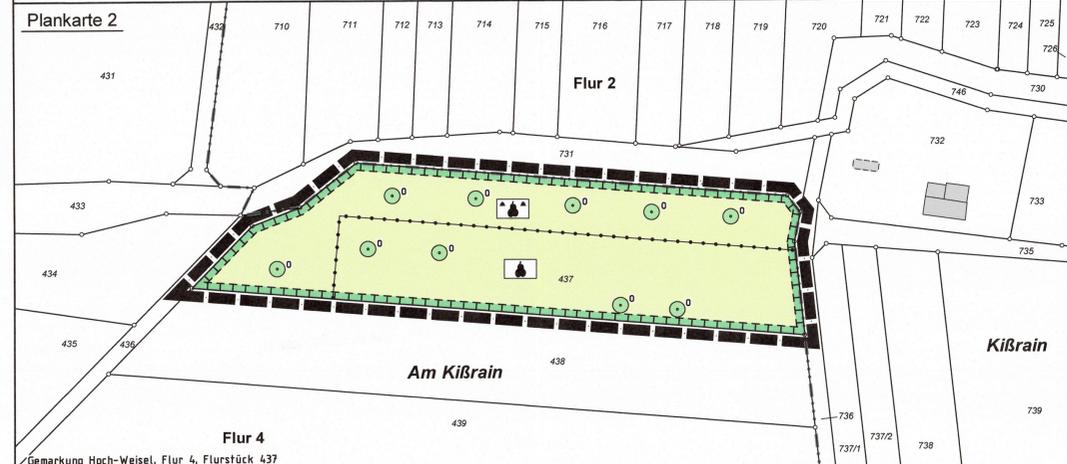
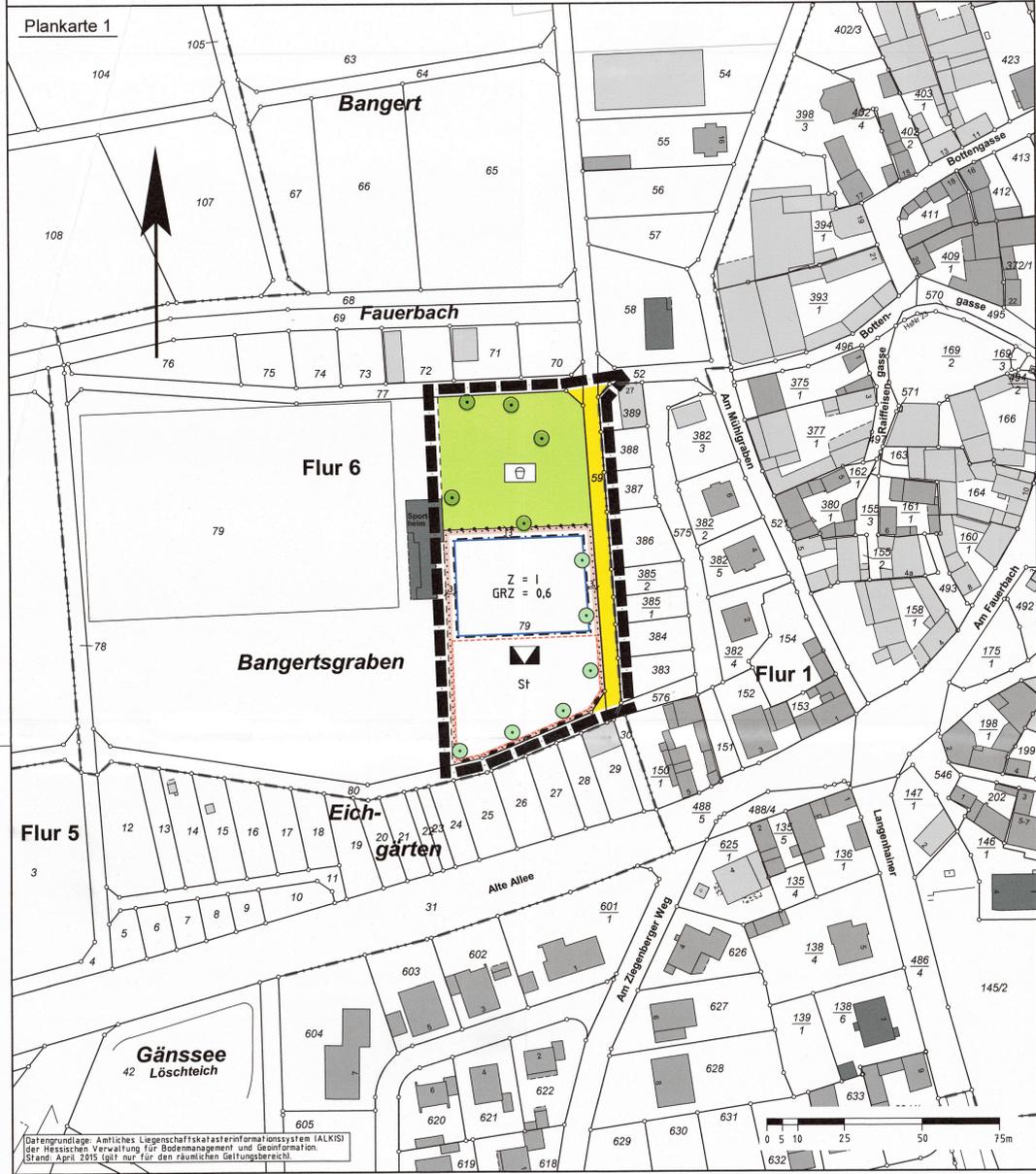


Stadt Butzbach, Stadtteil Fauerbach vor der Höhe

Bebauungsplan "Dorfzentrum"



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. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenerverordnung 1990 (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 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457), Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Flurstücksnummer
1.1.4		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.1.5		Gebäude (Bestand) mit Hausnummer
1.2		Planzeichen
1.2.1		Maß der baulichen Nutzung
1.2.1.1		Grundflächenzahl
1.2.1.2		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.2.1		Baugrenze
1.2.3		Flächen für den Gemeinbedarf
1.2.3.1		Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Dorfgemeinschaftshaus
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
1.2.4.3.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5		Grünflächen
1.2.5.1		Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
1.2.6		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1.1		Entwicklungsziel: Extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese (vgl. Ziffer 2.2.1)
1.2.6.1.2		Entwicklungsziel: Streuobstwiese (vgl. Ziffer 2.2.2)
1.2.6.2		Erhalt von Laubbäumen
1.2.6.3		Anpflanzung von Laubbäumen (vgl. Ziffer 2.3)
1.2.6.4		Anpflanzung von Hochstammobstbäumen (vgl. Ziffer 2.2)
1.2.7		Sonstige Planzeichen
1.2.7.1		Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
1.2.7.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.7.3		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
1.2.7.3.1		Stellplätze
1.2.7.4		Vermauerung (verbindlich)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Gehwege, Stellplätze und ihre Zufahrten, Hof- und Platzflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen dürfen nur in wasserdurchlässiger Weise befestigt werden.

2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

2.2.1 Entwicklungsziel „extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese“:

Maßnahmenempfehlung: Anpflanzung und fachgerechte Pflege von Hochstammobstbäumen (vgl. Artenliste 5.1) gemäß Plankarte. Es gilt 1 Baum pro Symbol. Der Standort kann bis zu 5 m verschoben werden. Ausfälle sind an geeigneter Stelle zu ersetzen. Totholz ist zu erhalten. Zum Schutz junger Obstbäume ist ein Stammschutz (Drahtrose) zu verwenden. Die Fläche ist als ein- bis zweischütiges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Alternativ zur Mahnung ist eine extensive Beweidung mit Schafen im Durchtrieb zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Die auf der Ausgleichsfläche vorhandene Brombeerrflur ist zu erhalten.

2.2.2 Entwicklungsziel „Streuobstwiese“:

Maßnahmenempfehlung: Anpflanzung und fachgerechte Pflege von Hochstammobstbäumen (vgl. Artenliste 5.1) gemäß Plankarte. Es gilt 1 Baum pro Symbol. Der Standort kann bis zu 5 m verschoben werden. Ausfälle sind an geeigneter Stelle zu ersetzen. Totholz ist zu erhalten. Zum Schutz junger und sehr alter Obstbäume ist ein Stammschutz (Drahtrose) zu verwenden. Zum Schutz vor Fraßschäden an herabhängenden Ästen sind diese Bäume von der Beweidung auszuschließen. Die Fläche ist als ein- bis zweischütiges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Alternativ zur Mahnung ist eine Beweidung durch Pferde in der Zeit von Anfang April bis Ende September zulässig (maximal 2 Pferde). Dabei soll eine Hälfte der Fläche in den ersten 3 Monaten beweidet werden, die zweite Hälfte in den letzten 3 Monaten. Die auf der Ausgleichsfläche vorhandenen Laubgehölze sind zu erhalten.

2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß Plankarte: Es sind heimische standortgerechte Gehölze der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Plankarte festgelegten Baumstandorte können um bis zu 3 m verschoben werden.

Es gilt folgende Mindest-Pflanzqualität: H.3 x v., m. B. STU 14-16 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Fraxinus excelsior	- Esche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

3

Wasserrechtliche Festsetzung

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist über den östlich des Plangebietes verlaufenden Regenwasserkanal in den Vorfluter Fauerbach zu leiten. Die Regenwasserentleitung in den Regenwasserkanal darf 15 l/s je ha nicht überschreiten. Für die überschüssige Regenmenge ist eine geeignete Rückhaltung nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ vorzusehen. Ein so gedrosselter Abfluss in 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)

Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen (Sedum-Kraut-Begrünung, vgl. Artenliste unter 5.1) zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

4.2

Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

5

Hinweise

5.1

Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten: Hochstamm, 3 x v., m. B. STU 14-16 cm

Obstbäume:	- Apfel	Winterrambour	- Apfel
Dülmener Rosenapfel	- Apfel	Clapps Liebling	- Birne
Goldparmäne	- Apfel	Frühe von Trevoux	- Birne
Graue französische Renette	- Apfel	Gallets Butterbirne	- Birne
Gelber Edelapfel	- Apfel	Gute Graue	- Birne
Gravensteiner	- Apfel	Bütners Rote Knorpelkirsche	- Kirsche
Jakob Lebel	- Apfel	Schneiders späte Knorpelkirsche	- Kirsche
Riesenboiken	- Apfel	Große Prinzesskirsche	- Kirsche
Königlicher Kurzstiel	- Apfel	Große schwarze Knorpelkirsche	- Kirsche
Rheinischer Bohnapfel	- Apfel	Hadefinger Riesenkirsche	- Kirsche
Kaiser Wilhelm	- Apfel	Ochsenherzkirsche	- Kirsche
Rote Sternrenette	- Apfel	Bühler Frühzwetsche	- Zwetsche
Roter Boskoop	- Apfel	Erisinger Frühzwetsche	- Zwetsche
Roter Herbstkalvil	- Apfel	Auerbacher	- Pflaume
Roter Trierer Weinapfel	- Apfel	Schöner von Nordhausen	- Pflaume
Schöner von Nordhausen	- Apfel	Weißer Klarapfel	- Apfel
Weißer Klarapfel	- Apfel	Nancymirabelle	- Mirabelle
Winterlockenapfel	- Apfel		

Sedum-Kraut-Begrünung:
Empfehlung: Sedum-Kraut-Begrünung durch Trockenansaat von Kräutersamen und Ausstreuen von Sedum-Sprossen.

Kräuter:	- Achillea millefolium
Gemeine Schafgarbe	- Centaurea cyanus
Kornblume	- Hieracium pilosella
Habichtskraut	- Potentilla verna
Fingerkraut	- Organum vulgare
Wilder Majoran	- Thymus serpyllum
Thymian	

Sedum-Arten:	- weißer Mauerpfeffer
Sedum album	- Fetthenne
Sedum floriferum	- Mangolen-Sedum
Sedum hybridum	- Tripmadam
Sedum reflexum	- milder Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	- Teppich-Sedum
Sedum 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 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.

5.4

Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

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.

Zum 01.01.2013 trat die Neufassung der Entwässerungssatzung in Kraft. In Folge dessen wird die Abwassergebühr über die versiegelte Fläche ermittelt.

Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in einen Vorfluter (hier: Fauerbach) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Behörde (hier: Untere Wasserbehörde des Wetteraunkreises).

Das Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, auf das im Planwerk Bezug genommen wird, liegt dauerhaft zur Einsicht bei der Stadtverwaltung Butzbach, Fachdienst 7 – Wirtschaftsförderung & Bauleitplanung – aus.

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 gemäß § 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 ggf. notwendigen Abriss- und Baufeldbefreiungsarbeiten in der vegetationsfreien Zeit durchzuführen.

Empfohlen wird deshalb die Durchführung der Arbeiten zwischen Oktober/November und spätestens Ende Februar eines Jahres.

5.7

Eingriffskompensation

Für die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht gemäß Kompensationsverordnung des Landes Hessen ein Defizit von 49,389 Ökopunkten. Die Eingriffskompensation erfolgt vollständig über die auf der festgesetzten Ausgleichsfläche (Plankarte 2 - Gemarkung Hoch-Weisel, Flur 4, Flurstück 437) durchzuführenden Maßnahmen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	25.01.2016
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	09.05.2016
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	09.05.2016
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	13.05.2016 17.06.2016
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	03.08.2016
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	11.08.2016 16.09.2016
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	23.11.2016
Die Bekanntmachungen erfolgten in der Butzbacher Zeitung.	

Ausfertigervermerk:

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 29.11.2016

Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:

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

Butzbach, den 16.12.2016

Bürgermeister



Obersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

