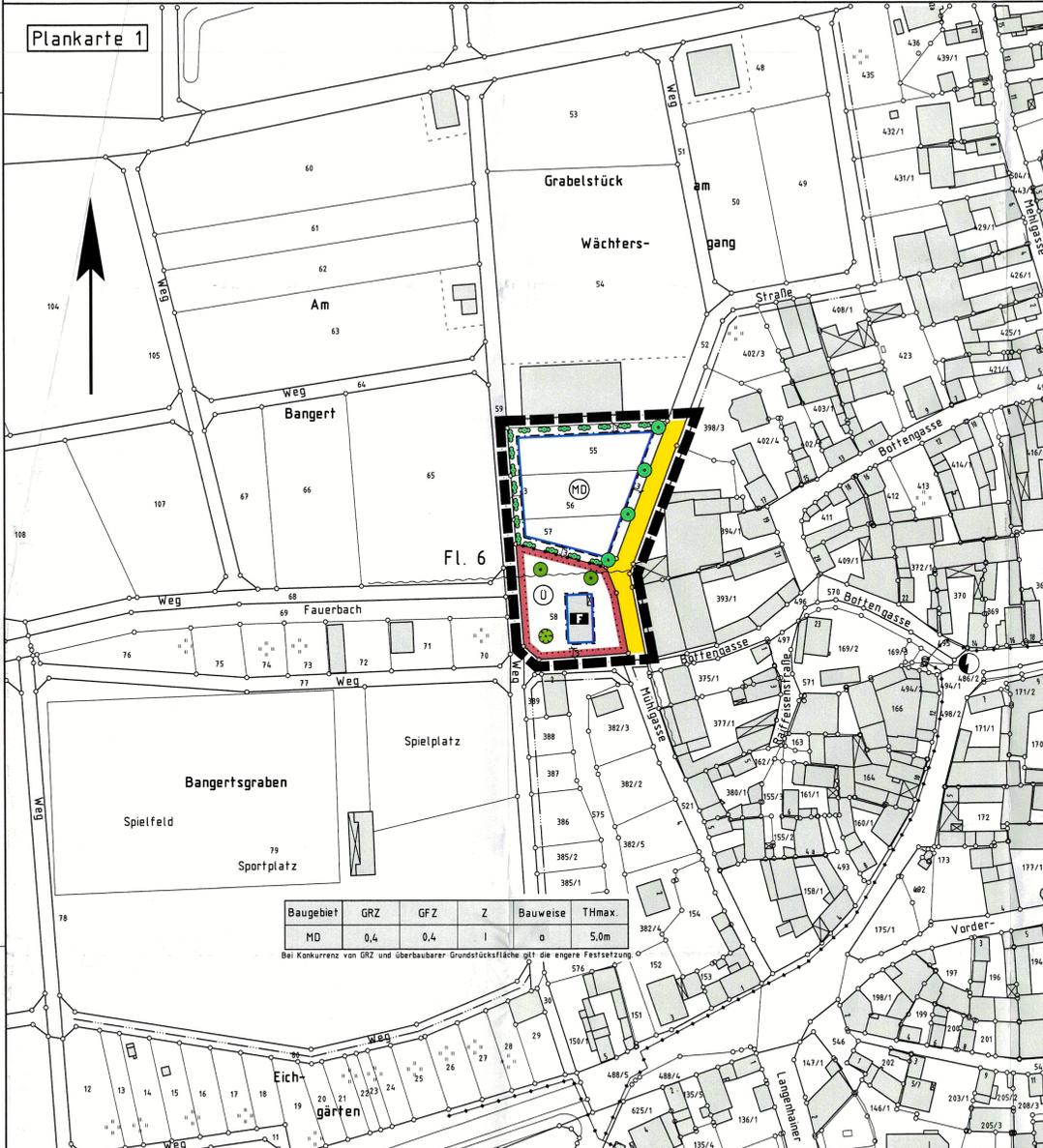


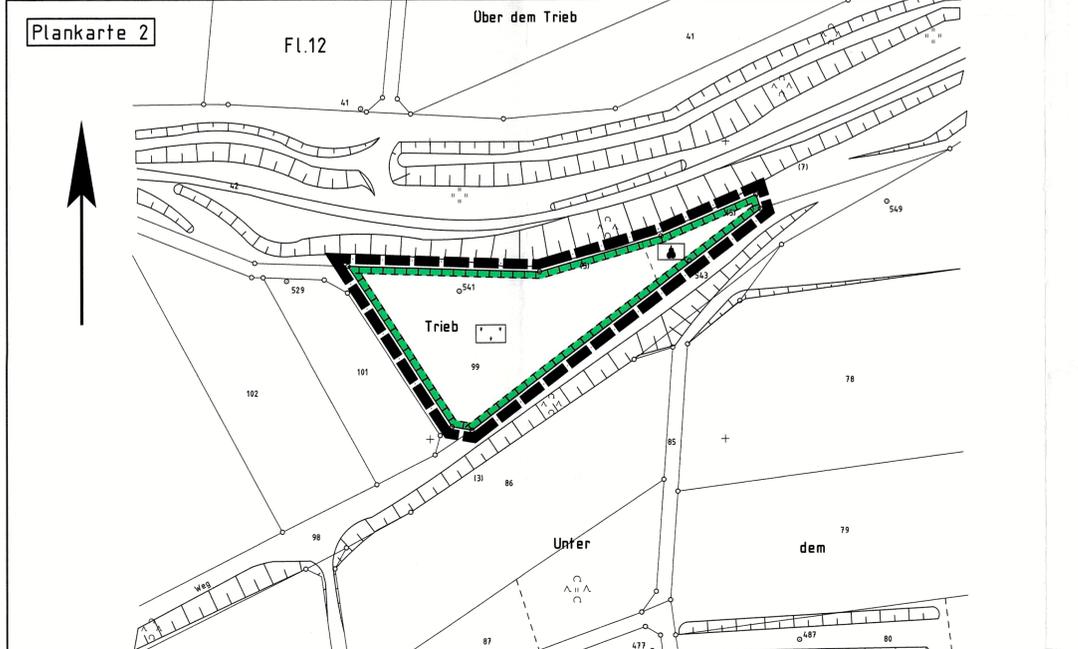
# Stadt Butzbach, Stadtteil Fauerbach

## Bebauungsplan "Mühlgasse Nord"



Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	THmax.
MD	0,4	0,4	I	o	5,0m

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 Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S. 682), Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), Hess. Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 06.05.2005 (GVBl. II 85-61, 2005 Nr. 11 S. 305)

### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl. 6 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Pflanzzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)11 BauGB)
- 1.2.1.1 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)11 BauGB)
- 1.2.2.1 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 I Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.2.4 THmax. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - hier: maximal zulässige Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahnhöhe der anliegenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante laufgehendes Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1)2 BauGB)
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.3.2.1 überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 1.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf
- 1.2.4.1 hier: Feuerwehr
- 1.2.5 Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
- 1.2.5.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1)12 BauGB)
- 1.2.6.1 Überschwemmungsgebiet
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)13 BauGB)
- 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.2.7.1.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland
- 1.2.7.1.2 Entwicklungsziel: Streuobstwiese
- 1.2.7.2 Anpflanzung von Laubbäumen gem. 2.2.1
- 1.2.7.3 Anpflanzung von Sträuchern gem. 2.2.2
- 1.2.7.4 Erhalt von Laubbäumen (nicht eingemessen)
- 1.2.7.5 zum Erhalt angeregt (nicht eingemessen)
- 1.2.8 Sonstige Pflanzzeichen
- 1.2.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.9 Sonstige Darstellungen
- 1.2.9.1 Verbindung (verbindlich)
- 1.2.9.2 Gebäude (Bestand)
- 1.2.10 Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)
- 1.2.10.1 Stromkabel der OVAG (Lage unverbindlich)
- 1.2.10.2 Trafostation der OVAG

### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)2 BauGB: Rad- und Gehwege, Garanzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
- 2.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:
- 2.2.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, STU 10-12 cm):  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Quercus robur - Steichele  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe  $\geq 6$  qm je Baum vorzusehen.
- 2.2.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und Schnitthecken aus folgenden Arten:  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Prunus spinosa - Schiele  
Pyrus pyraeaster - Wildbirne  
Rosa canina agg. - Hundrose  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6-8 Exemplaren
- 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen des vorliegenden Bebauungsplanes „Mühlgasse - Nord“ gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden:  
Entwicklungsziel: Extensivgrünland  
Maßnahme:  
Zweijährige Mahd pro Jahr unter Abfuhr des Schnittguts zur Frischfütter- oder Heugewinnung. Alternativ: Extensive Beweidung bei 2 Weidegängen pro Jahr ohne Zufütterung, Umtrieb nachdem etwa 2/3 des Bestandes abgefressen wurden, falls notwendig ist eine Nachmahd zulässig. Eine Düngung ist in beiden Fällen unzulässig.  
Entwicklungsziel: Streuobstwiese  
Maßnahme:  
Ergänzende Anpflanzung von zwei Hochstamm-Obstbäumen bewährter Regionalsorten. Die Bäume sind fachgerecht zu erziehen und zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen. Als Mindest-Pflanzqualitäten gilt: H., v. 6-10.  
Die Unterkultur ist extensiv zu bewirtschaften. Das Grünland ist ein bis zwei Mal pro Jahr zu mähen, das Schnittgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO
- 3.1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 45°. Freistehende Doppel- und Mehrfachgaragen und untergeordnete Nebenanlagen sind in Dachform und Neigung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 3.1.2 Dacheindeckung: Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in roten, braunen und grauen Farbtönen. Solaranlagen sind zulässig.
- 3.1.3 Dachaufbauten: Giebeln müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand aufweisen. Zulässig sind Spitz- und Giebelgiebeln (Dachneigung 35° bis 45°) sowie Schleppgiebeln (Dachneigung mind. 20°).
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO: Seitlich und rückwärtig sind zur Einfriedung ausschließlich Dingerlöcher und Holzlaten in senkrechter Gliederung zulässig. Ein Mindestbodenniveauabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich um keine Stützmauern handelt). Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 3 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 1,5 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 5 zu beranken.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestruet werden.

#### Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung):		
Quercus petraea	- Traubeneiche	Tilia cordata
Quercus robur	- Steichele	Tilia platyphyllos
Fagus sylvatica	- Buche	Aeculus
		hippocastanum
Acer platanoides	- Spitzahorn	Cerasus avium
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Juglans regia
		- Walnuß
Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung):		
Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus domestica L.
Carpinus betulus	- Hainbuche	Malus sylvestris
Corylus avellana	- Hasel	- Wildapfel
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Pyrus pyraeaster
		- Wildbirne
Artenliste 3 (Sträucher):		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Ligustrum vulgare
		- Liguster
Artenliste 4 (blühende Ziersträucher / Arten alter Bauergärten):		
Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus
		coronarius
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa
		- Flieuder
Artenliste 5: Kletterpflanzen:		
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium
Clematis montana	- Kletterklematis	Polygonum Auberti
Clematis-Hybriden	- Efeu, Waldrebe	Vitis vinifera
Hedera helix	- Efeu	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Vitis sinensis
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	

### 4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Bauntragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Zur Verwertung von Niederschlagswasser  
§ 42 HWG: Abwasser  
(1)  
(2)  
(3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. (...)  
(4)
- 4.3 Der südliche Planbereich (Grundstück 58) liegt im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers Fauerbach. Auf der betroffenen Fläche dürfen keine Änderungen vorgenommen werden, die sich negativ auf den Hochwasserabfluss auswirken können. Verwiesen wird auf § 14 HWG<sub>2002</sub>. Für das vorhandene Gebäude auf dem Grundstück Nr. 58 sind in Bezug auf mögliche Heizöllagerung o. ä. ausreichende Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.
- 4.4 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.

### Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:  
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.04.2005 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.05.2005 in der Butzbacher Zeitung.
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:  
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 12.05.2005 in der Verwaltung in der Zeit vom 17.05.2005 bis 31.05.2005 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:  
Der Planentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 28.04.2005 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 03.06.2005.
- 4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 11.02.2006 in der Verwaltung in der Zeit vom 20.02.2006 bis 24.03.2006 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:  
Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2006 bis 24.03.2006 festgelegt.
- 6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:  
Der Planentwurf wurde am 30.05.2006 als Satzung beschlossen.

#### Bestätigung der Vermerke 1.-6.

Butzbach, den \_\_\_\_\_

Siegel der Stadt  
Bürgermeister

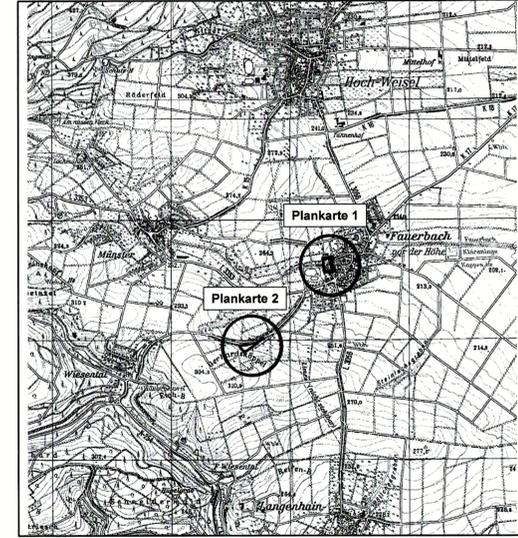
Butzbach, den \_\_\_\_\_

Siegel der Stadt  
Bürgermeister

#### 7. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

#### Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax 9537-30  
Stand: 05.06.04/29.03.05  
07.10.05/18.10.05  
14.06.2006

Stadt Butzbach, Stadtteil Fauerbach  
Bebauungsplan  
"Mühlgasse Nord"  
Satzung

Bearbeitet: F. Bode  
CAD: D. Schneider  
Plangr.: 95 x 76 cm  
Maßstab: 1 : 1.000