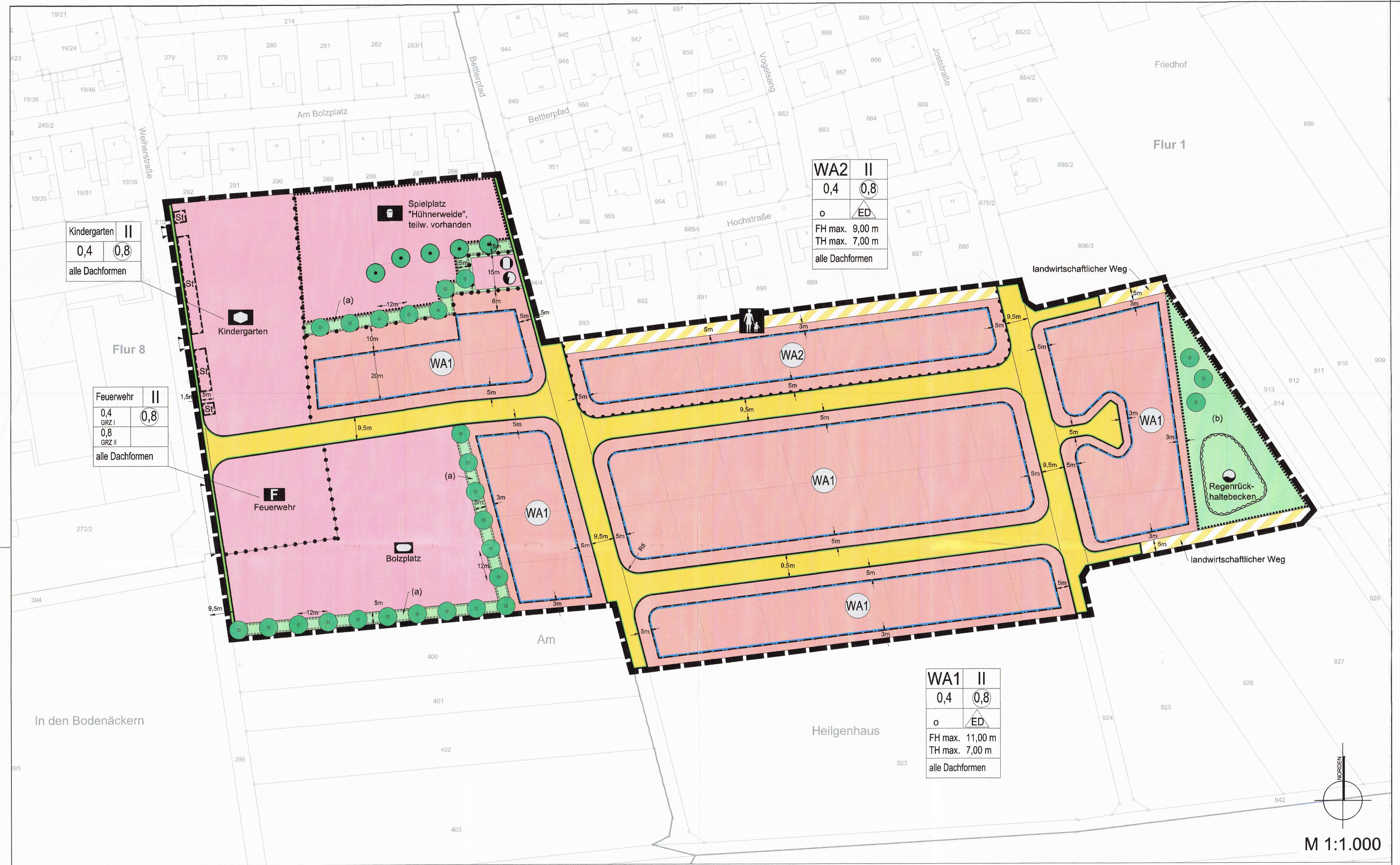

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
   - WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - 0.4 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
   - (0.8) — Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - TH — Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie von Aussenwand mit Dachaussenfläche vom Anschnitt des natürlichen Geländes
   - FH — Firsthöhe
   - II — Zahl der Vollgeschosse (§§16 Abs. 2, 20 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - Baugrenze
   - o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
   - a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
   - Flächen für den Gemeinbedarf
   - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Bolzplatz)
   - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)
   - F — Feuerwehr (Feuerwehrgerätehaus)
   - Spielanlagen (Spielplatz)
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - öffentliche Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Fußweg
   - Einfahrtbereich
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
   - Wasser (Regenwasserrückhaltebecken)
   - Elektrizität (Trafostation)
   - Fernwärme (Blockheizkraftwerk)
9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - öffentliche Grünflächen
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
    - (a) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)
    - Anpflanzen: Bäume
    - (b) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)
    - Erhaltung: Bäume
15. Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
    - St — Stellplätze
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

NACHRICHTLICH

- Kataster
- gepl. Flurstücksteilung

Projekt: N:\2610_B-Plan südl. Hochstraße Butzbach\ACAD Zeichnung: 2020-10-28_BPLAN_Butzbach-Griedel.dwg
Erstelldatum: 08.04.2021 Anwender: Katrin Mueller Stifttabelle: acad.ctb Blattgröße: 521x1613

A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

(1) Gemäß § 4 Nr. 1 und 2 BauNVO dient das Allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Gewerbebetriebe.

(3) Entgegen des § 4 Nr. 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(1) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA2 sowie der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten" mit 0,4 festgesetzt.

(2) Die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr" wird ebenfalls mit 0,4 festgesetzt. Jedoch ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 möglich.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Nr. 2 und § 20 BauNVO)

(1) Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(1) Es ist eine maximal 2-geschossige Bauweise zulässig.

(2) Die maximale Traufhöhe wird generell mit 7,00 m über der Bezugshöhe festgesetzt. Sie gilt für alle Dachformen.
Definition Traufhöhe:
Die Traufhöhe, auch Außenwandhöhe, bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei einem Staffelgeschoss bemisst sich die Traufhöhe ab der oberen Dachhaut des obersten Vollgeschosses.

(3) Die maximale Firsthöhe beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) 11,00 m über Bezugshöhe. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets 2 (WA2) beträgt die maximale Firsthöhe 9,00 m.
Definition Firsthöhe:
Die Firsthöhe ist die höchste Dachkante.

(4) Die Ermittlung der Bezugshöhe bemisst sich an dem Punkt an der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, der wie folgt zu ermitteln ist: Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenachse zum Schnitt zubringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

(1) Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

(2) Im ausgewiesen Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

(3) Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (GB) ist abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von über 50,00 m zulässig.

(4) Je Wohngebäude (je Einzelhaus bzw. je Haushälfte bei Doppelhäusern) sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

3.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

(2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 und 22 BauGB)

(1) Festgesetzt sind Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen
- sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen, hier Kindergarten / Kindergrippe
- öffentlicher Spielplatz
- Feuerwehrgerätehaus
- Stellplätze
- öffentliche/r Sportanlage / Bolzplatz

5. Nebenanlagen - Stellplätze, Garagen und Einfahrten (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

(1) Vorbereiche von Garagen und Carports sind so anzuordnen, dass ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) von mindesten 5,00 m eingehalten wird.

(2) Für den Stellplatznachweis gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

(1) Zur Erschließung des Plangebietes sind öffentliche Straßenverkehrsflächen mit jeweils öffentlicher Nutzung (mit Geh-, Fahrrechten - Benutzung zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechten) festgesetzt.

(2) Gemäß Planzeichnung sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung mit Geh- und Leitungsrechten festgesetzt:
- öffentliche Wirtschafts-/Pflegewege

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie die Sammlung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1, Nr. 14, 21 BauGB)

(1) Die Leitungsstrassen der Versorgungsunternehmen sind im Planteil durch Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnet und befinden sich ausschließlich unter öffentlichen Verkehrsflächen.

(2) Die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Pflanzung von Bäumen ist auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen unzulässig.

(3) Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf den jeweiligen Grundstücken die Sammlung von Regenwasser in Zisternen mit 25 l/m^2 angeschlossener Fläche einzuhalten.

8. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) und d) BauGB)

(1) Die Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses dient einem Regenwasserrückhaltebecken.

(2) Das Regenwassersystem wird diesem zugeführt.

9. Zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen zu treffenden baulichen Maßnahmen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN4109)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), werden zum Schutz vor Außenlärm folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

(1) Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen. Die Baugebiete befinden sich entsprechend DIN 4109-1: 2018-01 im Lärmpegelbereich III. Zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile von Schlafräumen und Kinderzimmern ist vom Lärmpegelbereich IV auszugehen.
Die Anforderungen an die gesamten, bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich für die verschiedenen Lärmpegelbereiche aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a entsprechend Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) in DIN 41091:2018-01.

(2) In sämtlichen Schlafräumen und Kinderzimmern ist eine schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung einzubauen.

(3) Die Fenster von Schlafräumen in dem Kindergarten sind auf der ruhigeren östlichen Gebäudeseite anzuordnen.

(4) Zum Zeitpunkt des Bauantrages für ein neues Gebäude kann sich im Einzelfall durch die Abschirmwirkung von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung eine geringere Geräuschbelastung an dem Standort des geplanten Neubaus ergeben, als in dem Lärmgutachten Nr. T 2333 vom 15. April 2020 dargestellt wird.

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(1) Festgesetzte Flächen zum Erhalt des Grünbestandes sowie zu erhaltende Bäume sind während der Baumaßnahmen zu schützen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.2 Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

(1) Die zeichnerisch im Plan festgesetzten Baumpflanzungen (Flächen a und b) sind entsprechend der Darstellung zu pflanzen und zu pflegen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Arten und Qualität gemäß Punkt 10.4.

(2) Fläche a: Der 5,00 m breite Saum, der die Flächen für den Gemeinbedarf gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet abgrenzt, ist als artenreicher Wiesensaum durch Ansaat einer arten- und blühreichen Wiesenmischung heimischer Herkunft (vgl. Wildsaaten Hessen, Wiesensaum W8b) mit 2 g/m² anzusäen. Die Flächen sind 1-2-mal im Jahr zu mähen.

(3) Fläche b: Im Bereich der Grünfläche des Rückhaltebeckens ist eine artenreiche extensiv genutzte Frisch-/Blumenwiese zu entwickeln. Hierzu ist eine Ansaat mit standortgerechtem RegioSaatgut (vgl. Wildsaaten Hessen „Blumenwiese W 1a) mit 4 g/m² zu leisten. Die Fläche unterliegt einer extensiven Nutzung (1-2-malige Mahd im Jahr) mit Abräumen des Mahdgutes. Zwischen der 1. und 2. Mahd muss dabei eine Zeitspanne von mind. acht Wochen liegen.

10.3 Festsetzungen von Pflanzungen auf privaten Baugrundstücken sowie im Bereich der Gemeinbedarfsflächen

(1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sowie Gemeinbedarfsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

(2) Auf jedem Baugrundstück ist je 250 m² nicht überbaute Fläche 1 Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

(3) Auf jedem Baugrundstück ist entlang mindestens einer Grundstücksgrenze eine freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke anzulegen und zu unterhalten. Arten und Pflanzqualität gemäß Punkt 10.4.

(4) Die Pflanzung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist unzulässig.

(5) 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.

(1) Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

10.4 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß nachfolgender Liste vorzunehmen.
Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume 2. Ordnung: H. 3xv., m.B.14-16 cm; Hei. 2xv.,125-150 cm
Sträucher: Str., 2xv., 60-100 cm

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre	Wildapfel	Malus sylvestris
Sandbirke	Betula pebdula	Wildbirne	Pyrus pyraster
Hainbuche	Carpinus betulus	Salweide	Salix caprea

Sträucher:		**Kletterpflanzen:**	
Gew. Berberitze	Berberis vulgaris	Trompetenblume	Campsis radicans
Hainbuche	Carpinus betulus	Clematis, Waldrebe	Clematis montana / Clematis-Hybriden
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Efeu	Hedera helix
Hasel	Corylus avellana	Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Weißdorn	Crataegus monogyna / laevigata	Kletterknöterich	Polygonum aubertii
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Echter Wein	Vitis viniferaBlühende

Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten:

Kornelkirsche	Cornus mas	Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
Sommerflieder	Buddleja davidii	Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Buchsbaum	Buxus sempervirens	Flieder	Syringa vulgaris
Deutzie	Deutzia hybrida	Sommerspiere	Spirea bumalda
Zaubernuss	Hamamelis mollis	Blauregen	Wisteria sinensis
Mispel	Mespilus germanica	Weigelie	Weigela florida
Hortensie	Hydrangea macrophylla		

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

Kräuter:

Gemeine Schafgarbe	Achillea millefolium	weißer Mauerpfeffer	Sed. album
Kornblume	Centaurea cyanus	Fetthenne	Sed. floriferum
Habichtskraut	Hieracium pilosella	Mongolen-Sedum	Sed. hybridum
Fingerkraut	Potentilla verna	Tripmadam	Sed. reflexum
Wilder Majoran	Origanum vulgare	milder Mauerpfeffer	Sed. sexangulare
Thymian	Thymus serpyllum	Teppich-Sedum	Sed. spurium

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

(1) Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

(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 Teil A Punkt 10.4) 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) Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

(4) Zulässig sind Staffelgeschosse mit allseitigem Rücksprung von mind. 1,0 m außer im Bereich des Treppenhauses.

(5) Bei dem Bau von zwei Vollgeschossen mit zusätzlichem Staffelgeschoss sind nur Flachdächer zulässig. Die Deckenoberkante (Bodenplatte oder Kellerdecke) darf bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im Mittel max. 0,5 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

2. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

(1) Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über der Geländeoberfläche.

(2) Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

(3) Die Verwendung von Kunststoffzäunen und Kunststoffgeflecht ist nicht zulässig.

(4) Einfriedungen zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen müssen um 0,5 m zurückbleiben.

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

(1) PKW - Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

(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 Wohneinheit

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der jeweiligen gültigen Fassung.

C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Dachflächenentwässerung / Niederschlagswasser

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Stadt eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwasser) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben durchführen zu lassen. Der Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

2. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Butzbach anzuzeigen.

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches sind vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler (§ 19 HDschG) bekannt. Aus diesem Grund sind geplante Erdbewegungen im Gebiet der Bodendenkmalpflege spätestens 14 Tage vor Beginn mitzuteilen, damit ggf. baubegleitende Beobachtungen durchgeführt werden können. Die Baubeobachtungen sind kostenlos. Mit Verzögerungen der Bauarbeiten ist nicht zu rechnen.

3. Sicherstellung der Rettungswege

Nach § 13 HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen, über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege, vom Freien aus erreichbar sein.

Gebäude, deren zweiter Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger, zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Für die Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind Bewegungs- und Aufstellflächen nach DW 14 090 einzuplanen.

4. Hinweise zum Bodenschutz

Für die Anlage von Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc. sind vorwiegend vorhandene Wege- bzw. vorrangig bereits versiegelte und vegetationslose Flächen zu beanspruchen. Die temporär beanspruchten Flächen sind zu rekultivieren. Bei der Rekultivierung ist vor dem Auftrag des Oberbodens der anstehende Boden tiefenzulockern.

Die Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Einhaltung der DIN 18300 und Boden-Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb sind zu beachten. Weiterhin ist zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Vorhaben die Einhaltung der DIN 19639 sicherzustellen.

Bei der Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV" (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen; StAnz. 10/14).

5. Arten- und Biotopschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben des §63 HBO).

Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.

Die Brut- und Setzzeit der wild lebenden Vogelarten ist während der Frühlingsmonate zu berücksichtigen, das heißt: Bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Planungsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine sowie der vorhandene Wiesenbrach zwischen Kindergarten und Bolzplatz in 2-wöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubrechen oder zu mähen.

An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (Ruderale Säume und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen.

Bei der Herstellung von größeren Glasfassaden sind diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und entspiegelten Scheiben erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auf die Schrift „Vogelschlag an Glasfläche" hingewiesen.

Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten ist darauf zu achten, dass angebrachte Leuchtkörper nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen weiteren Lichtemissionen in den Randbereichen kommen kann. Hierbei ist die Lichtmenge so gering wie möglich zu halten. Es sind LED-Leuchtmittel mit geringem Blauanteil sowie gelb-orange oder warmweiße LED und gelbe Natriumlampen zu verwenden. Zudem sollte die Straßenbeleuchtung ganzjährig bspw. ab Mitternacht bis zur Morgendämmerung für mehrere Stunden abgeschaltet werden, um Insekten die Möglichkeit zu bieten von den Leuchtkörpern zu entkommen.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind die Abstände zu den Nachbargrundstücken nach § 38 und § 39 NachbG HE (Hessisches Nachbarrechtsgesetz) einzuhalten.

7. Freiflächenplanung zum Bauantrag

Die Freiflächen sind gemäß den Vorgaben der Textl. Feststzungen Punkt 10 zu planen und in einem qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Die Außenanlagen sind gemäß dem baugenehmigten Freiflächenplan (Bestandteil der Baugenehmigung bzw. des Antrages auf Freistellung von Baugenehmigungsverfahren) herzustellen. Abweichungen bedürfen immer einer neuen Genehmigung.

7. Immissionsschutz

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Bundesautobahn A5 und der Landesstraße 3134 ausgehenden Emissionen. Es ist Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchV bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden, beispielsweise durch Schallschutzmaßnahmen (vgl. textliche Festsetzungen Teil A, Punkt 9).

Im Plangebiet sind keine Nutzungen, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, vorhanden oder zulässig. Grundsätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans einzuhalten.

8. Heilquellenschutzgebiet

Hess. Regierungsblatt Nr. 48/84, S. 1112 vom 23.03.1987). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen im Zuge der weiteren Erschließungsplanung erforderlich.

9. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 11.07.2019 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass kein begründeter Verdacht auf das Vorfinden von Bombenblindgängern im Plangebiet gegeben ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den Vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung, wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen (hier Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes - EEWärmeG, Energieeinsparverordnung -EnEV).

Erleichtert wird diese Wahrung vorliegend durch die geplante Fernwärmeversorgung. Die Energie und Versorgung Butzbach GmbH fasst die sich hieraus ergebenden Erleichterungen für die Bauherrschaft wie folgt zusammen:
- Vermeidung des Aufbaues einer eigenen Wärmeerzeugung einschließlich erforderlicher Platzbereitstellung,
- Erfüllung der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ohne zusätzliche Anlagentechnik,
- Nachhaltige Vermeidung von Betriebskosten,
- Nachhaltige Vermeidung von Kapital- und Reinvestitionskosten einer eigenen Anlagetechnik.

D RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gestzes vom 8.August 2020 (BGBl. I.S. 1728)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I S.3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBL. I S. 198)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBL. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. i. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. i. S. 1328).
7. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. i. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
8. Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. i. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).
9. Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. i. S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. II 231-36)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Südlich der Hochstraße" der Stadt Butzbach, Stadtteil Griedel gem. § 2 Abs.1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.03.2019 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.06.2019 ortsüblich in der Butzbacher Zeitung bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich am 11.06.2019 in der Butzbacher Zeitung bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.06.2019 bis einschl. 19.07.2019.

3. Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 12.06.2019. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 19.07.2019.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich am 10.05.2020 in der Butzbacher Zeitung bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.05.2020 bis einschl. 01.07.2020.

5. Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch ein Schreiben vom 12.05.2020. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 01.07.2020.

6. Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.10.2020. Die Bekanntmachung erfolgte in der Butzbacher Zeitung am 14.04.2021.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Südlich der Hochstraße" der Stadt Butzbach, Stadtteil Griedel in Kraft.

Butzbach, den 14.04.2021

[Stempel: STADT BUTZBACH 5]

[Unterschrift]
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplan "Südlich der Hochstraße" der Stadt Butzbach mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Butzbach, den 03.11.2020

[Stempel: STADT BUTZBACH 5]

[Unterschrift]
Bürgermeister

Stadt Butzbach, Stadtteil Griedel

Bebauungsplan
"Südlich der Hochstraße"

Stand vom 28.10.2020

PLANWERK, Petersberg