



KATASTERGRUNDLAGE
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

PLANZEICHEN (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2 Wo Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Geschossflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OK Max. Höhe (Oberkante) Gebäude in m ÜNN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: Gebäudehöhen)
 - Maßangabe in Meter
- Sonstige Darstellungen**
- Gebäudebestand
 - Kanaldeckelhöhe (m ÜNN)
 - Höhenpunkt (m ÜNN)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 29.03.2023 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 01.06.2023. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 06.06.2023 (Fristende 14.07.2023) durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 01.06.2023. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 12.06.2023 bis 14.07.2023.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 27.09.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden festgestellt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.



Butzbach, den 31.10.2023

Siegel

Merle - Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am 06.11.2023. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.



Butzbach, den 06.11.2023

Siegel

Merle - Bürgermeister

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**
- 1.1** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig sind.
- 1.2** Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 2.1** Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.
- 2.2** Zwischen Vorderkante Garagen/Carports und der erschließenden Verkehrsfläche muss der Abstand mindestens 5,0 m betragen.
- 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)**
- 3.1** Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
- 3.2** Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern.
- 3.3** Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m². Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.
- 3.4** Dächer mit einer Dachneigung von unter 15° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für die Nutzung / Gewinnung regenerativer Energien. Die Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachsaatmischungen aus Kräutern und Gräsern und/oder durch Ausstreuen von Sedum-Sprossen-Bundmischungen einzubringen. 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 und Carports.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- 1.1** 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.

1.2 Zulässig sind Staffelgeschosse mit einem Rücksprung von mind. 1,0 m gegenüber allen Außenwänden der darunter liegenden Geschosse. Nur im Bereich von Treppenhäusern und Aufzügen ist kein Rücksprung erforderlich. Brüstungen für Dachterrassen auf der obersten Vollgeschosdecke sind ausschließlich mit transparenten und lichtdurchlässigen Materialien (z.B. Glas) oder mit offenen Elementen auszuführen.

2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

3 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

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 angebracht werden und
- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder
- sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

C Wasserwirtschaftliche Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Für das Baugebiet werden Retentionszisternen mit definiertem Drosselabfluss festgesetzt. Das Retentionsvolumen und der Drosselabfluss der Zisternen wird in Abhängigkeit zu den einzelnen Grundstücksgrößen (A) ermittelt. Folgende Parameter der Regenwasserbewirtschaftung werden festgesetzt: Retentionsvolumen: $V_{retention} (m^3) = A (m^2) \times 0,008 (m^3/m^2)$ Drosselabfluss: $Q_{Dr} (l/s) = A (m^2) / 100 \times 0,03 (l/s/100m^2)$

D Hinweise

- 1 Bodenschutz**
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen.

Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Der Geologische Untergrund des Plangebietes wird von fossilreichen, unterdevonischen (unteremischen) Sedimentgesteinen dominiert, die für ihre reiche Fossilführung bekannt sind. Ca. 100 m nordöstlich sowie 100 m nordwestlich des Plangebietes sind die Paläontologischen Bodendenkmäler "Griedel 991" und "992" denkmalfachbehördlich erfasst. Daher sind Bodeneingriffe denkmalfachbehördlich durch die Paläontologische Denkmalpflege der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen auf das Vorhandensein von Fossilien zu evaluieren. Der Beginn der Aushubarbeiten ist der Paläontologischen Denkmalpflege daher mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen, um einen Vor-Ort-Termin zur geowissenschaftlichen Profil- und Fossilaufnahme zu gewährleisten.

3 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der qualitativen Heilquellenschutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (ID 440-088), sowie in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (ID-440-084). Die in den Verordnungen enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

4 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der ehemaligen, auf Eisen- und Manganerze verliehenen Bergbauberechtigung „Wingertsberg“. In diesem Feld ist umfangreicher Bergbau umgegangen. Obwohl die Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten nicht bekannt ist, kann sie hinreichend wahrscheinlich in einem sich von Flurstück 744/1 südwestlich bis zur „Neuweiðstraße“ erstreckenden Bereich angenommen werden. Auswirkungen auf Grundstücke oder Gebäude können für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden; insbesondere, wenn bislang unbebaute Flächen bebaut werden und sich so die Belastung des Untergrundes erhöht. Es werden daher folgende Maßnahmen empfohlen:

- die Erstellung eines Baugrundgutachtens durch die jeweilige Bauherrenschaft,
- die Verwendung einer bergschadensicheren Fundamentierung, z.B. durch eine mit Stahlmatten bewehrte Bodenplatte, um zukünftige Schäden an den Gebäuden zu minimieren bzw. auszuschließen, sowie
- bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.



Lageplan © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



STADT BUTZBACH

Bebauungsplan "Wingertsberg" 4. Änderung

Maßstab: 1:500	Datum: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27. September 2023
----------------	---



Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann (Freischaffender Stadtplaner AGH)

Parkstraße 11
 61231 Bad Nauheim
 (0 60 32) 92 32 841
 (0 175) 223 16 10
 mail@ulrich-stuedemann.de