

Stadt Butzbach, Stadtteil Hausen-Oes

Bebauungsplan

"Freizeitgärten Hausen-Oes, Flur 3 Nr. 96/2 und 96/3"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Grünflächen

- Private Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Freizeitgärten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Obstbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

1.1.1 Je volle 1.200 m² Grundstücksfläche ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.

Je volle 1.200 m² Grundstücksfläche ist eine Gerätehütte mit nicht mehr als 30 m³ Rauminhalt zulässig.

Einrichtungen, die die Notwendigkeit einer Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

1.2 Grundstücksgrößen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB:

Neu zu parzellierende Gartengrundstücke dürfen eine Größe von 1.000 m² nicht unterschreiten.

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

1.3.1 Im Bereich der Gartengrundstücke ist ausschließlich die Herstellung wasser- und luftdurchlässiger Wegeflächen zulässig (bspw. mit Schotterterrassen oder Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 %).

1.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

1.4.1 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern: Es ist eine geschlossene Gehölzstruktur aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen herzustellen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

1.4.2 Anpflanzung von Obstbäumen gemäß Plankarte: Es sind standortgerechte, einheimische Hochstammobstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Artenliste unter 3.1). Abgänge sind zu ersetzen. Der Baumstandort kann gegenüber der Eintragung in der Planzeichnung um bis zu 5 m verschoben werden.

1.4.3 Anpflanzung von Obstbäumen: Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Hochstammobstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Artenliste unter 3.1). Abgänge sind zu ersetzen. Die in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

1.4.4 Die Beetbereiche der Freizeitgärten sind mit einheimischen, regionaltypischen Pflanzen (empfohlen wird die Verwendung von Wildstauden sowie Heil- und Gewürzpflanzen) zu begrünen bzw. zu umgrenzen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 3 Satz 1 HBO

2.1 Gebäudegestalt (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise auszuführen; ein Anstrich mit gedeckten Farben ist zulässig. Die max. Firsthöhe beträgt 3,00 m über Geländeoberkante. Feuerstätten innerhalb dieser Gebäude sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,70 m über Geländeoberkante und lebende Einfriedungen. Außerhalb von Beeten ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

Auf die einzuhaltenden Grenzabstände nach § 16 des Hess. Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Artenlisten

(Auswahl/Empfehlungen):

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

- Bäume 1. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm
- Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150
- Sträucher: 2 x v., 100-150

Auf die einzuhaltenden Grenzabstände nach §§ 38-40 für Gehölz- und Baumpflanzungen des Hess. Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung
Bergahorn - Acer pseudoplatanus	Feldahorn - Acer campestre
Spitzahorn - Acer platanoides	Hainbuche - Carpinus betulus
Rotbuche - Fagus sylvatica	Wildapfel - Malus sylvestris
Esche - Fraxinus excelsior	Wildbirne - Pyrus pyraster
Traubeneiche - Quercus petraea	Eberesche - Sorbus aucuparia
Stieleiche - Quercus robur	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	Hundsrose - Rosa canina
Hundsrose - Rosa canina	Kletterkriecherich - Polygonum Aubertii
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana	Echter Wein - Vitis vinifera

Blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten:

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

Obstbäume:

Kaiser Wilhelm - Apfel	Gravensteiner - Apfel
Graue französische - Apfel	Rheinischer - Apfel
Renette	Bohnapfel
Riesenboiken - Apfel	Rote Sternrenette - Apfel
Roter Boskoop - Apfel	Roter Herbstkalvill - Apfel
Roter Trierer - Apfel	Schöner von Nordhausen - Apfel
Weinapfel	Winterrambour - Apfel
Winterglockenapfel - Apfel	Jakob Lebel - Apfel
Clapps Liebling - Birne	Frühe von Trevoux - Birne
Gute Graue - Birne	Schneiders späte - Kirsche
Große schwarze - Kirsche	Knorpelkirsche

3.2 Denkmalschutz

Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

3.3 Artenschutz

3.3.1 Zur Förderung von Verstecken für Kleintiere wird empfohlen, anfallende Gartenabfälle innerhalb des Gartengrundstücks zu kompostieren. Des Weiteren kann durch Pflegearbeiten - z.B. an Hecken oder Bäumen - anfallender Grünschnitt in einer Ecke des Gartengrundstücks oder am Rand aufgeschichtet werden. Dies bietet z.B. Igel eine Unterschlupf-Möglichkeit.

3.3.2 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

3.3.3 Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind bis zum 1. März auf potenzielle Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen. Im Zeitraum vom 1. März bis 30. Oktober sind Gebäude unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

3.3.4 An den zulässigen Gartenlauben und Gerätehütten sind Nistkästen anzubringen. Die Kästen sind an einer unbelichteten Stelle möglichst hoch über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein.

Verfahrensvermerk:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 27.04.2015

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.10.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.10.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 21.10.2015
20.11.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 27.05.2019
28.06.2019

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____
Die Bekanntmachungen erfolgten in der Butzbacher Zeitung.

Ausfertigungsvermerk:

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 _____

Bürgermeister

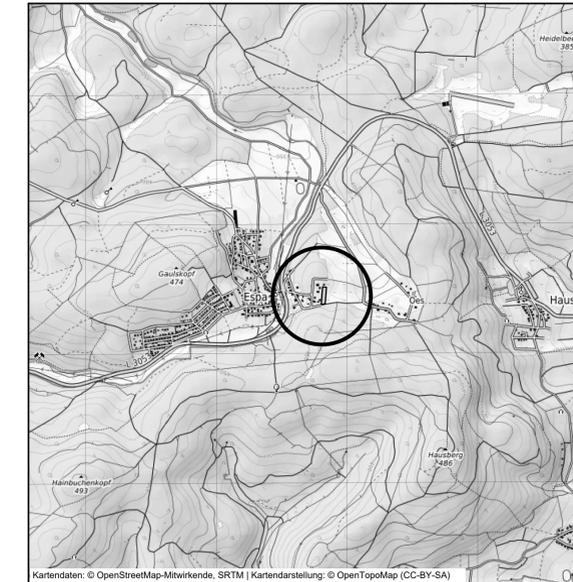
Rechtskraftvermerk:

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

Butzbach, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Stand: 16.04.2019
12.08.2019
09.09.2019

Stadt Butzbach, Stadtteil Hausen-Oes
Bebauungsplan "Freizeitgärten Gemarkung Hausen-Oes,
Flur 3 Nr. 96/2 und 96/3"
Satzung

Bearbeiter: Fischer
CAD: Voith

Maßstab: 1 : 1.000