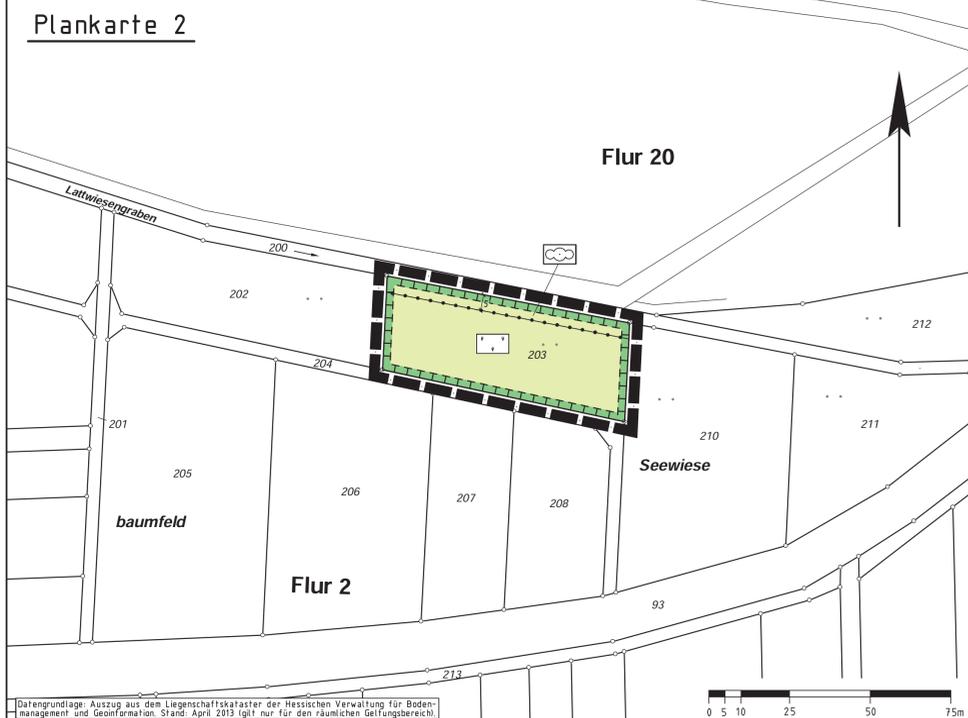


Stadt Butzbach, Stadtteil Hausen-Oes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Weingartenfeld"



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).
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 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).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzpunkten
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der Nutzung
1.2.1.1		Abstell- und Lagerplatz
1.2.1.2		Lagerplatz
1.2.2		Maß der Nutzung
1.2.2.1		Geschossflächenzahl
1.2.2.2		Grundflächenzahl
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.2		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
1.2.4.2.1		Erschließungsweg
1.2.5		Grünflächen
1.2.5.1		Private Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
1.2.6		Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
1.2.6.1		Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich): Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
1.2.7		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.7.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.7.1.1		Entwicklungsziel: Extensivgrünland gemäß 2.3.2 und 2.3.4
1.2.7.1.2		Entwicklungsziel: Ufergehölz gemäß 2.3.4
1.2.7.2		Anpflanzung von Hochstammobstbäumen gemäß 2.4.1
1.2.7.3		Erhalt von Bäumen
1.2.7.4		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß 2.4.2
1.2.8		Sonstige Planzeichen
1.2.8.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.8.2		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

2 Textliche Festsetzungen

- Art der Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 BauGB:
 - Auf der Fläche mit der Ifd. Nr. 1 ist ein Abstell- und Lagerplatz für die Verkaufswagen eines saisonalen Motorradbekleidungsgeschäftes sowie für Material und Gerätschaften eines Hausmeisterservicebetriebes mit Dienstleistungen in Haus und Garten zulässig. Zulässig sind ausschließlich reversible Bauten wie z.B. Zelthalen und Lageschuppen.
 - Innerhalb des Teilbereiches mit der Ifd. Nr. 2 ist ausschließlich die Lagerung von Material für den unter Nr. 2.1.1 genannten Hausmeisterservicebetrieb zulässig. Dauerhafte bauliche Anlagen und reversible Bauten wie Lageschuppen, Zelthalen und Container sind unzulässig.
- Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB: Die Nutzungen sind zulässig, solange der begünstigte Gewerbebetrieb (vgl. Nr. 2.1.1) gewerberechtlich angemeldet ist. Nach der Abmeldung des Gewerbes sind die baulichen Anlagen zurückzubauen, ist die Flächen zu begrünen und als Wiese oder Weide zu nutzen. In Ergänzung des Streuobstbestandes ist auf der zu renaturierenden Fläche je angefangene 350 m² ein Hochstammobstbaum anzupflanzen (vgl. Artenliste unter 4.1).
- Fläche für Maßnahmen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
 - Zulässige Flächenbefestigungen sind ausschließlich Schotter und Schotterrassen, sofern dem weder wasserrechtliche / wasserwirtschaftliche noch gesundheitliche Belange entgegen stehen (vgl. Hinweis unter 4.2.2).
 - Entwicklungsziel: Extensivgrünland
 Maßnahmen:
 Das zu entwickelnde Grünland (Verwendung einer regionaltypischen Saatgutmischung) ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.
 - Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist im Plangebiet an allen gemäß Plankarte zu pflanzenden Obstbäumen je ein Vogelnistkasten und an allen zu erhaltenden Obstbäumen je ein Fledermauskasten anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
- Externe Ausgleichsmaßnahme, Gemarkung Butzbach Flur 2, Flst. 203:
 Entwicklungsziel: Extensivgrünland
 Maßnahmen:
 Umwandlung durch Änderung der Bewirtschaftungsform der intensiv genutzten Frischweiden in Extensivgrünland. Das Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.
 Entwicklungsziel: Uferstrandstreifen
 Maßnahmen:
 Entlang des Gewässers ist ein 5 Meter breiter Streifen aus der Nutzung zu nehmen, sich selbst zu überlassen und durch lockere Initialpflanzungen (Erle, Weide) zu ergänzen. Innerhalb dieses Streifens ist zusätzlich eine Gewässertasche anzulegen.
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
 - Anpflanzung von Hochstammobstbäumen gemäß Plankarte: es sind standortgerechte einheimische Obstgehölze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Artenliste unter 4.1). Ausfälle sind zu ersetzen.
 Auf die einzuhaltenden Grenzabstände nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz sei hingewiesen.

4.2.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzstruktur aus einheimischen standortgerechten Sträuchern anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Artenliste unter 4.1).
 Auf die einzuhaltenden Grenzabstände nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz sei hingewiesen.

3 Bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht, Streckmetall und Stabgitter sowie Holzlaten bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
 Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen (vgl. Artenliste unter 4.1).

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

Sträucher:
 Es gilt folgende Mindest-Pflanzqualität: Str., 2 x v., 100-150

Gew. Berberitze	- Berberis vulgaris	Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica
Hainbuche	- Carpinus betulus	Beechensrüchler	- Ribes div. spec.
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea	Hundsrose	- Rosa canina
Hasel	- Corylus avellana	Schwarzdorn	- Prunus spinosa
Weißdorn	- Crataegus monogyna/laevigata	Wildbirne	- Pyrus pyrastra
Faulbaum	- Frangula alnus	Schw. Holunder	- Sambucus nigra
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum	Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Wildapfel	- Malus sylvestris	Gew. Schneeball	- Viburnum opulus

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

Dulmener Rosenapfel	- Apfel	Clapps Liebling	- Birne
Goldparmäne	- Apfel	Frühe von Trevoaux	- Birne
Graue französische Renette	- Apfel	Gellerts Butterbirne	- Birne
Gelber Edelapfel	- Apfel	Gute Graue	- Birne
Gravensteiner	- Apfel	Büttners	- Birne
Jakob Lobel	- Apfel	Rote Knorpelkirsche	- Kirsche
Riesenboiken	- Apfel	Große Prinzesskirsche	- Kirsche
Königlicher Kurzstiel	- Apfel	Große schwarze Knorpelkirsche	- Kirsche
Rheinischer Bohnapfel	- Apfel	Hedelfinger Riesenkirsche	- Kirsche
Kaiser Wilhelm	- Apfel	Ochsenherzkirsche	- Kirsche
Rote Sternrenette	- Apfel	Schneiders späte Knorpelkirsche	- Kirsche
Roter Boskoop	- Apfel	Bühler Frühzwetsche	- Zwetsche
Roter Herbstkalvil	- Apfel	Ersinger Frühzwetsche	- Zwetsche
Roter Trierer Weinalpfel	- Apfel	Auerbacher	- Pflaume
Schöne von Nordhausen	- Apfel	Königin Viktoria	- Pflaume
Weißer Klarapfel	- Apfel	Narymirabelle	- Mirabelle
Winterglockenapfel	- Apfel		
Winterambour	- Apfel		

- Ge- und Verbotzone III (Auszug):
 In der Zone III sind verboten:
 - das Versenken und Versickern von Kühlwasser;
 - das Versenken und Versickern von Abwasser, einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone bei gunstiger Untergrundbeschaffenheit;
 - das Ablagern von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen sowie deren Einbringen in den Untergrund;
 - sämtlicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie deren Beförderung in Rohrleitungen innerhalb eines Werksgeländes;
 - das Lagern und Ablagern von Abfall und von zur Wiederverwertung vorgesehenen wassergefährdenden Materialien (...);
 - die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln mit W-Auflagen und der von der Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel in der jeweils gültigen Fassung erfassten Pflanzenschutzmittel, die in Wasserschutzgebieten nicht angewendet werden dürfen;
 - Abfallanlagen mit Ausnahme von Zwischenlagern für unbelasteten Erdaushub und Pflanzenkompostierungsanlagen, sofern kein Sickerwasser und keine Sickersäfte anfallen bzw. diese schadlos aufgefangen, verwertet oder beseitigt werden;
 - die Verwendung von auswaschungsgefährdeten oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien im Straßen-, Wege-, Parkplatz-, Wasser- und Landschaftsbau, wie z. B. Bauschutt, Müllverbrennungsrückstände, Schlacken und phenolhaltige Stoffe.

4.3 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 20 HDSchG).

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

4.4.1 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 HWG).

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

4.5 Artenschutz

4.5.1 Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 und § 44 Abs. 1 BNatSchG gilt:
 Rückschlüsse, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sind außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen und Brutzeiten von Vögeln in den Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zu legen. Vor dem Fällen von Obstbäumen ist eine Kontrolle auf mögliche Fledermausvorkommen durchzuführen. Empfohlen wird die Errichtung von Lesesteinhaufen im Bereich des Extensivgrünlandes als Habitat für Reptilien.

5 Vorhaben- und Erschließungsplan



Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 21.06.2011
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.08.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.08.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.08.2012 bis einschließlich 07.09.2012

- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.03.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.03.2015 bis einschließlich 30.04.2015

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 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)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax 9537-30
 Stadt Butzbach, Stadtteil Hausen-Oes
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Weingartenfeld"
 Satzungs

Stand:	08.11.11 / 23.11.11
	19.01.12 / 21.06.12
	07.08.12 / 10.04.13
	06.06.14 / 16.12.14
	29.04.16
Bearbeitet:	Krutzsch
CAD:	Bel, Schneider, Ferber
Maßstab:	1 : 1000