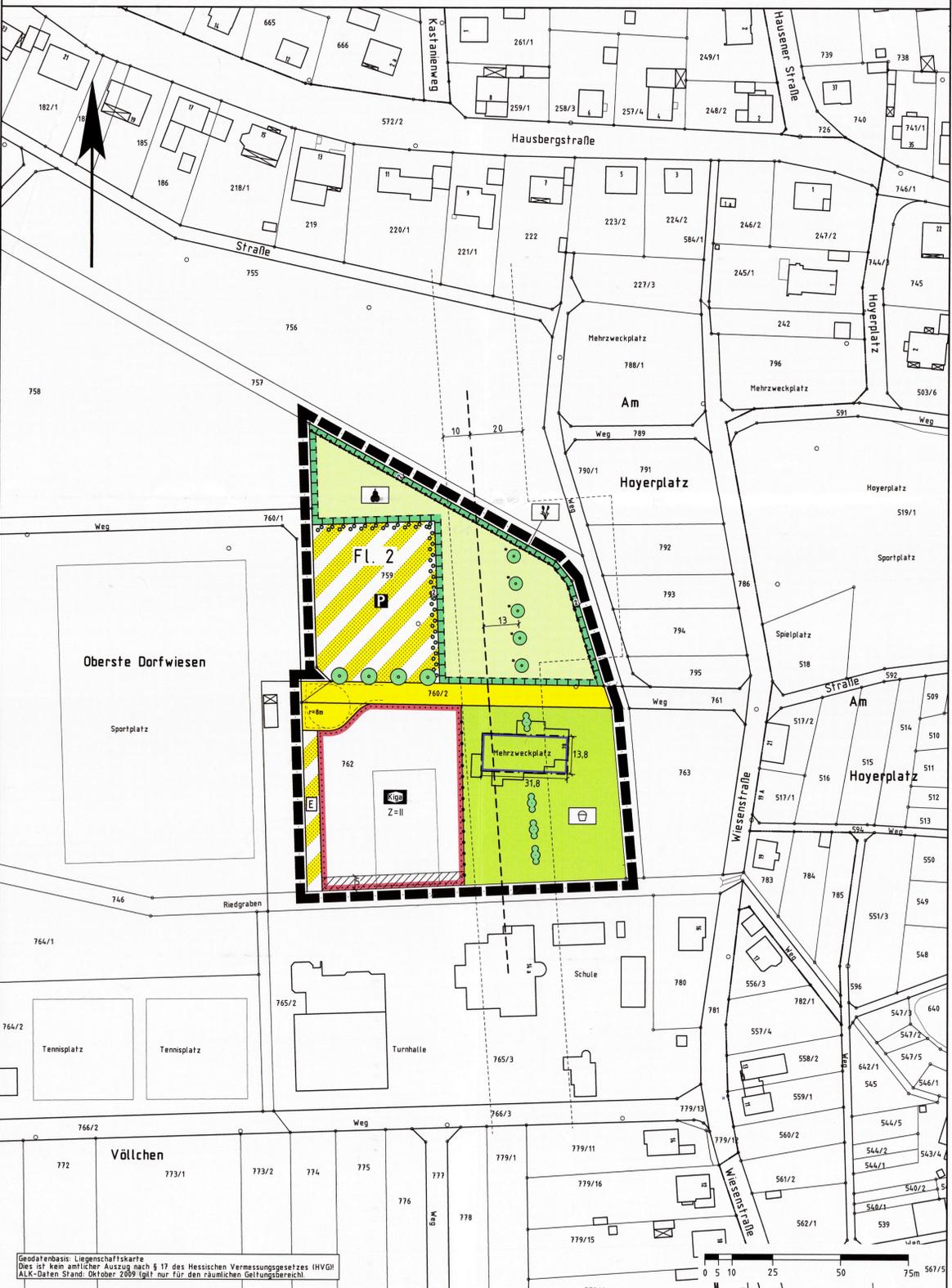


Stadt Butzbach, Stadtteil Hoch-Weisel

Bebauungsplan "Im Wiesengrund"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 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),
 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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).

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		Maß der baulichen Nutzung
1.2.1.1		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.2.1		Baugrenze
1.2.3		Flächen für den Gemeinbedarf
1.2.3.1		Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindertageseinrichtung
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.3.1		Parkfläche für Kindertageseinrichtung, Hausberghalle, Sportplatz / öffentliche Stellplätze
1.2.4.3.2		Erschließungsweg Hausberghalle, Sportplatz
1.2.5		Grünflächen
1.2.5.1		Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spiel- und Mehrzweckplatz
1.2.6		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1.1		Entwicklungsziel: Streuobstwiese
1.2.6.1.2		Entwicklungsziel: Sukzession/Bachröhricht gemäß 2.2.1
1.2.6.2		Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.3.1
1.2.6.3		Anpflanzung von Hochstammobstbäumen gemäß 2.3.2
1.2.6.4		Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß 2.3.4
1.2.6.5		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß 2.3.3
1.2.7		Sonstige Planzeichen
1.2.7.1		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.7.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.8		Sonstige Darstellungen
1.2.8.1		Limesverlauf
1.2.8.2		Weiterbereich
1.2.8.3		Freihaltebereich Riedgraben

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Öffentliche Grünfläche
 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB: Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Mehrzweckplatz ist innerhalb der durch die Baugrenze bezeichneten Fläche auf der Bodenplatte des ehem. Kindergartens zulässig: wasserundurchlässig befestigter Mehrzweckplatz.
- 2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- 2.2.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, mit dem Entwicklungsziel Sukzession/Bachröhricht, ist entlang des Grabens, der am nördlichen Geltungsbereichsrand verläuft, auf der südlichen Grabenseite ein 160 m mal 2 m breiter Pufferstreifen (320 m²) von der Mahd auszunehmen und der Sukzession zu einem Bachröhricht zu überlassen. Eine Mahd soll nur abschnittsweise zu einem Drittel alle 3 Jahre erfolgen. Das Aufkommen von Gehölzen ist zu verhindern, um den Limesbereich frei zu halten.
- 2.2.2 Gehwege, Stellplätze und ihre Zufahrten, Hof- und Platzflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen dürfen nur in wasserundurchlässiger Weise befestigt werden.
- 2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
- 2.3.1 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Es sind Hochstämme der folgenden Arten mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm (3x, m.B.) zu pflanzen:
- Laubbäume:
 Acer campestre – Feldahorn
 Acer platanoides – Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Quercus robur – Stieleiche
 Quercus petraea – Traubeneiche
 Fraxinus excelsior – Esche
 Sorbus aucuparia – Eberesche
- Eine Verschiebung der Pflanzungen von Laubbäumen von bis zu 3 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

- 2.3.2 Anpflanzung von Hochstammobstbäumen gemäß Plankarte: es sind standortgerechte einheimische Obstgehölze zu pflanzen.
- Obstgehölze:
- | | |
|---|---|
| Apfel:
Bretbacher Brauner Matapfel
Dümmener Rosenapfel
Engelsapfel
Gelber Edelapfel (Zitronenapfel)
Goldparmäne
Königlicher Kurzstiel
Roter Boskoop
Roter Triemer Weinapfel
Schafsnase (Gelber Bellefleur)
Weißer Klarapfel (Haferapfel)
Winterlockenapfel | Birnen:
Clapps Liebling
Gelters Butterbirne
Güte Graue
Mölebusch
Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen:
Auerbacher
Bühler Frühzweitsche
Ersinger Frühzweitsche
Königin Viktoria
Narymirabelle
OrtarioPflaume |
|---|---|
- Kirschen:
 Büttner Rote Knorpekirsche
 Große Prinzesskirsche
 Hedefinger Riesenkirsche
 Ochsenhezkirsche
- Das Anpflanzen von Bäumen im der UNESCO-Welterbezone „Limes“ darf nur in Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises erfolgen.
- 2.3.3 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzstruktur aus einheimischen standortgerechten Sträuchern gemäß Artenauswahl Tabelle 2.3.4 anzupflanzen.
- 2.3.4 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß Plankarte: je Symbol sind 4-6 einheimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen.
- Einheimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna - Weißdorn
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Malus sylvestris - Wildapfel
 Ribes div. spec. - Beerensträucher
 Pyrus pyraeaster - Wildbirne
 Rosa canina - Hundrose
 Salix caprea - Salweide
- Flachwurzelnende Sträucher:
 Cornus sanguinea - Roter Hainriegel
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Das Anpflanzen von Sträuchern in der UNESCO-Welterbezone „Limes“ darf nur in Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises erfolgen.
- 3 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift**
- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
- Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern und Gabionenwände.
- 4 **Hinweise:**
- 4.1 Gem. § 20 HDSchG: Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist. 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. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.
- 4.2 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.3 Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.12.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 4.4 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.
 Die Energie und Versorgung Butzbach GmbH regt mit Stellungnahme vom 19.03.2012 an, Zisternen mit einer Auslegung von 25 l je Quadratmeter angeschlossener Fläche zu bauen.
- 4.5 Gem. § 44 BNatSchG: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen dürfen Baufeldvorbereitung nur zu Zeiträumen außerhalb der Brutperiode (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden.
- 4.6 Der grabenseitige Randbereich des Riedgrabens wird nicht bebaut.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 31.08.2011
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.11.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.11.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.11.2011 bis einschließlich 16.12.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.03.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.03.2012 bis einschließlich 18.04.2012
- 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 21.05.2012

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 22.05.2012


 Bürgermeister

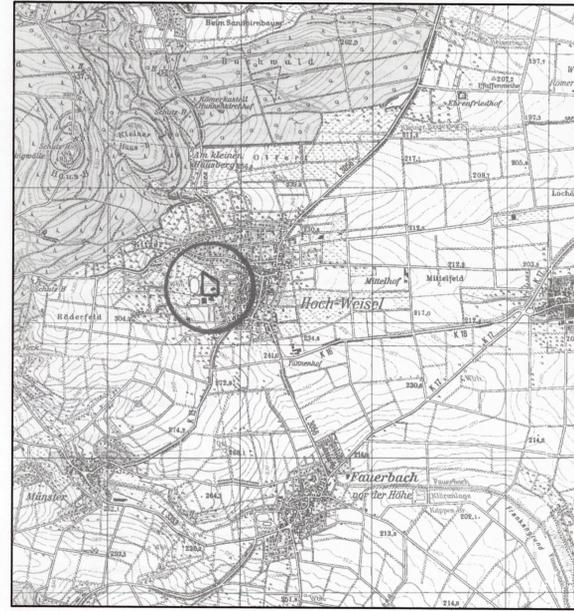
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 24.05.2012

Butzbach, den 05.06.2012


 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax 9537-30

Stand: 19.09.11 / 18.10.11
 08.11.11 / 15.11.11
 03.02.12 / 07.02.12
 27.04.2012

Beauftragt: Fischer, Krutzsch
 CAD: Roehrig, Beil

Mafstab: 1 : 1.000