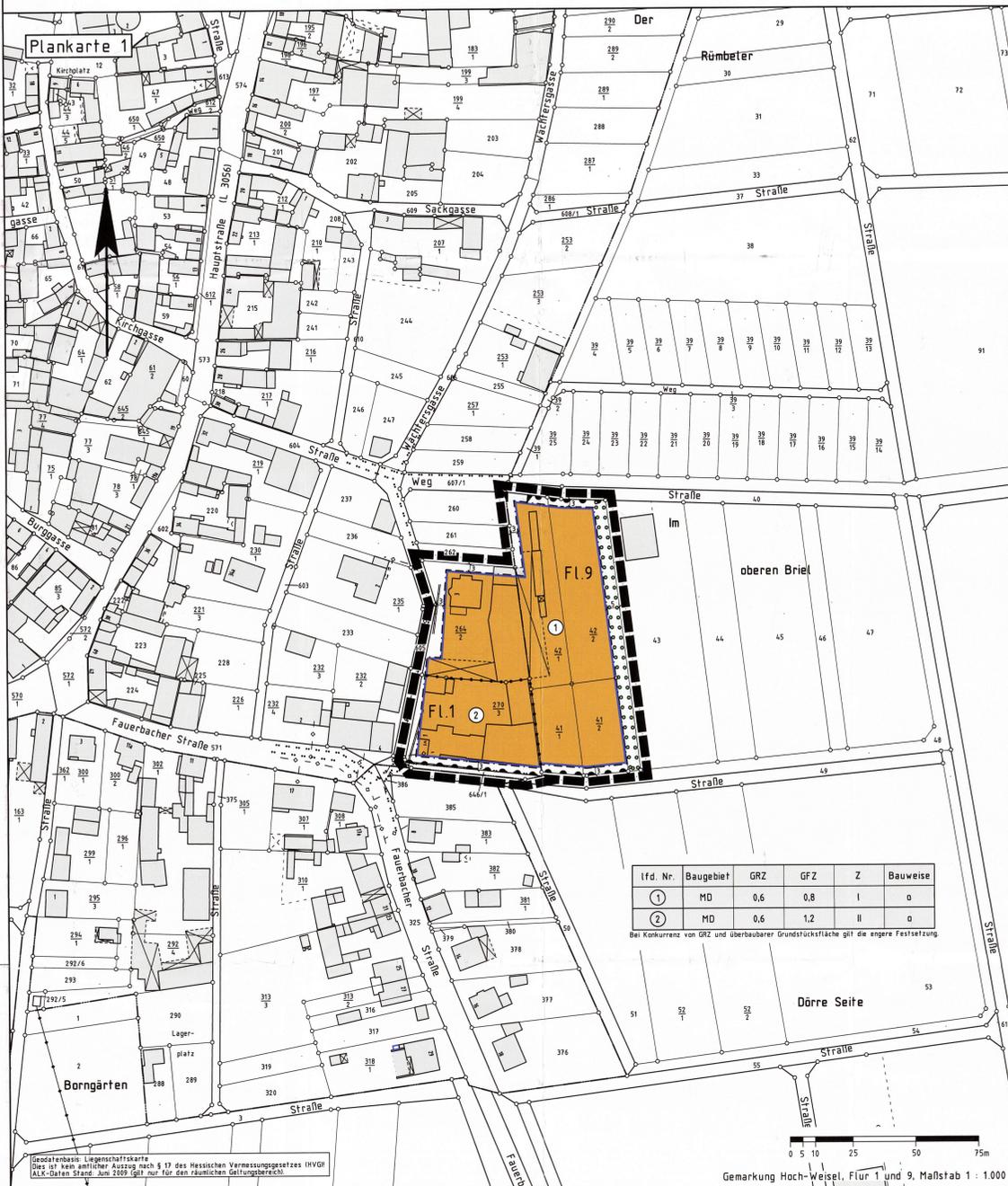


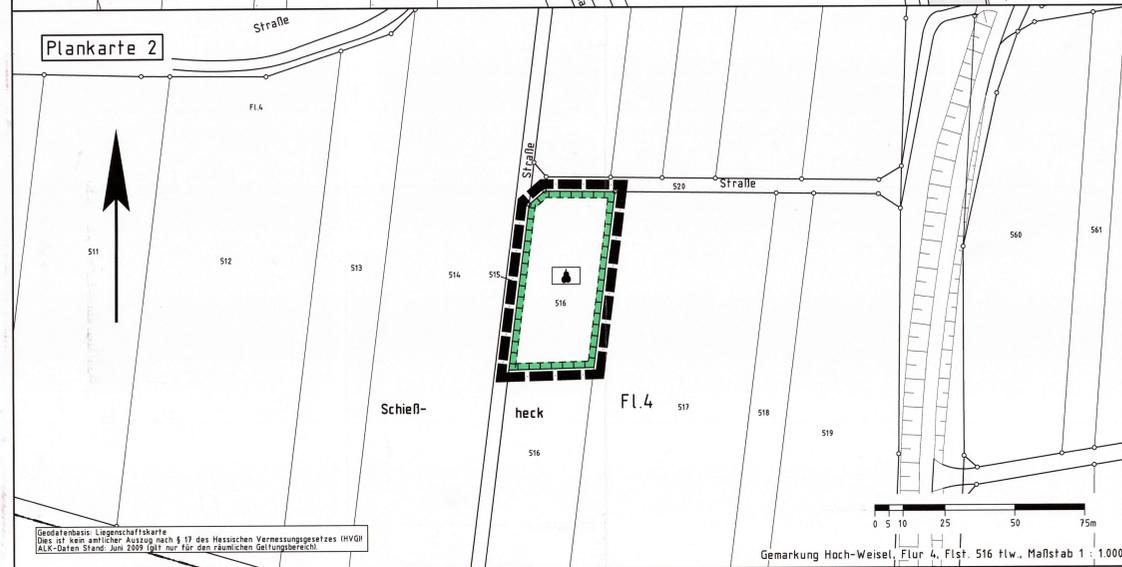
Stadt Butzbach, Stadtteil Hoch-Weisel

Bebauungsplan "Im oberen Briel"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	MD	0,6	0,8	I	0
2	MD	0,6	1,2	II	0

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), 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 1590 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 546), Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 787), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792).

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 Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)11 BauGB)
- 1.2.1.1 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)11 BauGB)
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1)12 BauGB)
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.3.2.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO)
- 1.2.3.2.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(5) BauNVO, siehe auch 2.1.2)
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
- 1.2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 1.2.4.1.1 hier: Ein- und Ausfahrtsbereich nur für landwirtschaftliche Fahrzeuge
- 1.2.4.1.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)12 und 25 BauGB)
- 1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.5.1.1 Entwicklungsziel Streubiosphäre
- 1.2.5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.7 Sonstige Darstellungen
- 1.2.7.1 Vermahlung (verbindlich)
- 1.2.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)
- 1.2.8.1 Wasserleitungen der EVB (nicht eingemessen)
- 1.2.8.2 Kanalleitungen der EVB (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 2.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:**
 - 2.1.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO und § 5 Abs.3 BauNVO: Vergnügungsgeländen i.S. des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO sind in dem Dorfgebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig.
 - 2.1.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6, § 14 und § 23 Abs.5 BauNVO gilt: Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Stellplätze zulässig, jedoch nicht im Bereich von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.
- 2.2 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:**
 - 2.2.1 Hoffflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schottersteinen, Kies, Rasengittersteinen oder weiflagigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall bei einer gewerblichen Nutzung (Betriebsbescherheit, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden.
 - 2.2.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB (Plankarte 2):
Entwicklungsziel Streubiosphäre:
Maßnahmen:
a) Innerhalb des abgegrenzten Bereiches ist zur Ergänzung der vorhandenen benachbarten Streubiosphäre eine flächige Nachpflanzung aus bewährten Hochstamm-Obstbäumen (v. STU 8-10) anzulegen. Zu verwenden sind hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche), welche im direkten Anschluss an die benachbarte bestehende Streubiosphäre in einem Abstand von jeweils 10 m zueinander angepflanzt werden sollen. Die vorhandenen und die neu anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.
Sortenauswahl:
Rote Sternreife - Apfel
Roter Boskoop - Apfel
Graue französische Renette - Apfel
Rheinischer Bohrapfel - Apfel
Riesenkönig - Apfel
Gravensteiner - Apfel
Roter Trierer Weinapfel - Apfel
Winterpockenapfel - Apfel
Roter Herbstapfel - Apfel
Winterambour - Apfel
Kaiser Wilhelm - Apfel
Schöner von Nordhausen - Apfel
Jakob Lebel - Apfel
Clapps Liebling - Birne
Gute Graue - Birne
Frühe von Trevous - Birne
Große schwarze Knorpelkirsche - Kirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche - Kirsche
b) Das über naturnahe Grünlandinseln zu entwickelnde Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung zulässig (konkrete Pflegemaßnahmen - Mäh oder Beweidung - siehe Umweltbericht).
- 2.3 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:**
 - 2.3.1 Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Darstellung in der Plankarte (siehe Ziffer 1.2.5.2). Es gilt je lfd. 15m einen Laubbau 2.Ordnung zu pflanzen, zwischen den Blumen sind 3 Sträucher zu pflanzen. Artenauswahl siehe unter 2.3.2.
 - 2.3.2 Artenliste (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume)			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus domestica L.	- Spärling
Carinus betulus	- Hainbuche	Oleaceae	
Sorbus aucuparia	- Eberesche		
Artenliste 2 (Sträucher)			
Carinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Hasel	Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus aestiva	- Hasel	Rosa canina agg.	- Handrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata	- Weißdorn		
sowie an blühenden Ziersträuchern			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa vulgaris	- Flieder

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO - integrierter Orts- und Gestaltungsatzung)

- 3.1 **Dachgestaltung:**
 - 3.1.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachfarbe:
Zulässig sind Sattel-, Pult- (auch versetzte) und Walmdächer (auch Krüppelwalm) mit einer Dachneigung von mind. 20°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
Die Dachneigung von mind. 20° bei Hauptdächern kann ausnahmsweise auch unterschritten werden, sofern auf diesen Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen montiert werden.
 - 3.1.2 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind Dächer mit einer Dachneigung unter 20° zulässig.
 - 3.1.3 Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraun und dunkle Farbtöne (schwarz, grau und anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.
- 3.2 **Einfriedigungen:**
 - 3.2.1 Gestaltung der Einfriedigungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.3 HBO:
Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig. Ausnahme: Stützmauern zum Straßenraum oder Nachbargrundstück sowie Punktfundamente für Zäune.
 - 3.2.2 Bei der Neuerrichtung solcher und rückwärtiger Einfriedigungen sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig.
Einfriedigungen (Neubau / Umbau) zum Straßenraum dürfen eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten. Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 2 m zzgl. Übersteigenschutz nicht überschreiten.
- 3.3 **Grundstücksfreiflächen:**
 - 3.3.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr. 5 HBO:
Mind. 80 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß GRZ) sind als Garten oder Grünfläche anzulegen.

4 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)

- 4.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 42 Abs.3 HWG:
Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

- 5.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach.
- 5.2 Im Plangebiet befinden sich 0,4 kV-Kabel der OVAG. Trassenpläne können bei der OVAG in Friedberg angefordert werden.
- 5.3 Im Plangebiet befinden sich Wasser- und Kanalleitungen der EVB.

6 Hinweise für nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren

- 6.1 Gemäß § 20 HDSchG:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Verfahrensvermerk:

- Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 02.07.2009
- Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 31.07.2009
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am 31.07.2009
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.08.2009 bis einschließlich 11.09.2009
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde eingeleitet durch Schreiben vom 31.07.2009
- Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde festgelegt auf den 11.09.2009
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.11.2009
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.11.2009 bis einschließlich 28.12.2009
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeleitet durch Schreiben vom 20.11.2009
- Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Öffentlichkeitsbeteiligung festgelegt auf den Zeitraum vom 23.11.2009 bis einschließlich 28.12.2009
- Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO und § 42 Abs. 3 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.03.2010
- 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 11.04.2010

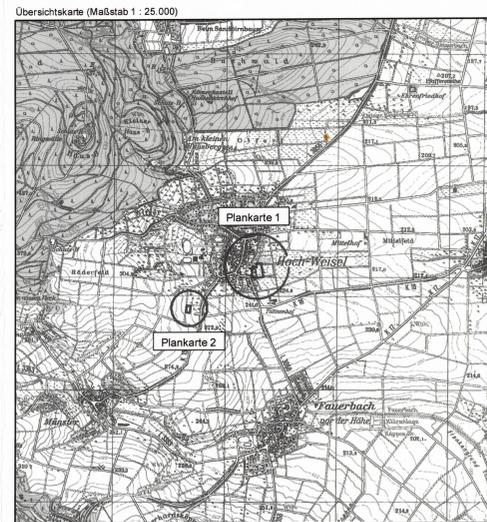
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 03.04.2010

Butzbach, den 11.04.2010

Bürgermeister



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax. 9537-30
Stand: 01.07.09 / 08.07.09
29.07.09 / 02.10.09
16.11.2009
02.02.2010

Stadt Butzbach, Stadtteil Hoch-Weisel
Bebauungsplan "Im oberen Briel"

Bearbeiter: Wolf
CAD: Beil, Schneider
Maßstab: 1 : 1.000

Satzung