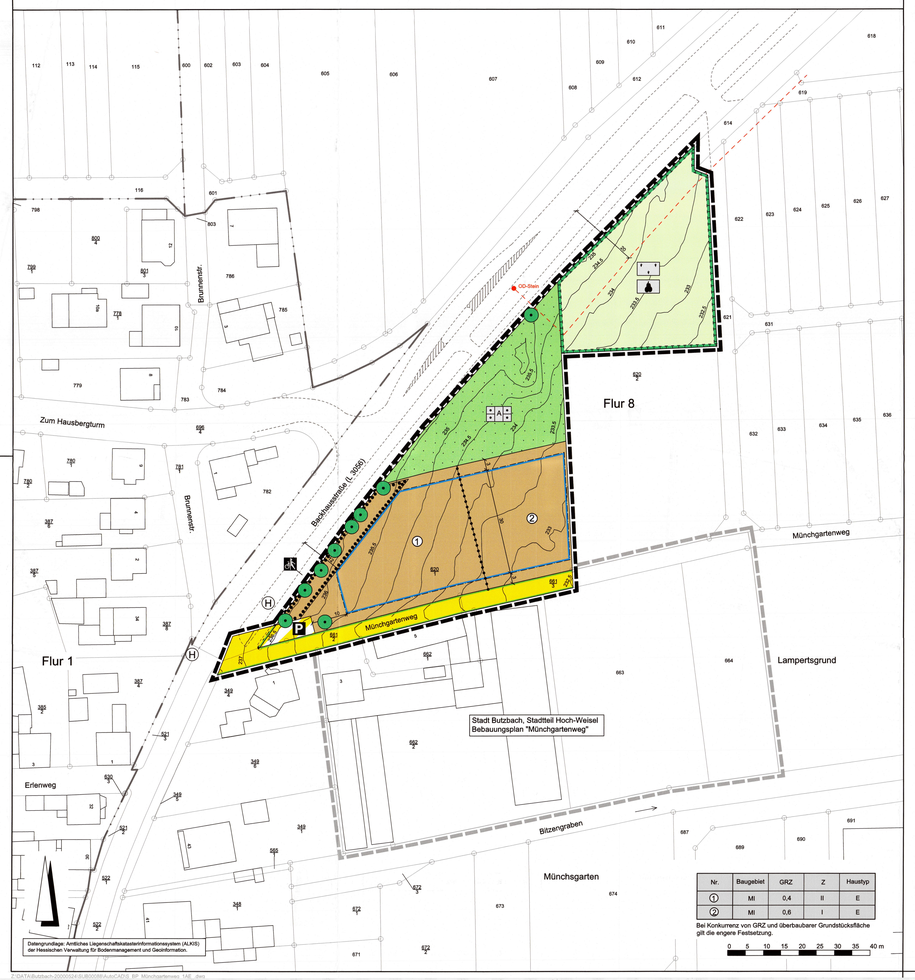
Stadt Butzbach, Stadtteil Hoch-Weisel

Bebauungsplan "Münchgartenweg, 1. Änderung und Erweiterung"



Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	Hausty p
①	MI	0,4	II	E
②	MI	0,6	I	E

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

0 5 10 15 20 25 30 35 40 m

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.11.2022 (GVBl. S. 571).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 8 — Flurnummer
- 620 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E — Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- P — Private Parkfläche
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Private Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Gartenausstellung und Privatgarten

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland
- Entwicklungsziel: Streuobstwiesen
- Erhalt von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone (§ 23 HStrG)
- OD-Stein — Beginn Ortsdurchfahrt (§ 23 HStrG)
- 183 — Höhenlinie in m über Normalhöhenull (NHN)
- Bemaßung (verbindlich)
- H — Bushaltestelle
- Rad- und Fußweg
- Straßeninnenraumaufteilung (nicht eingemessen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und § 6 BauNVO)

1.1.1 Das Mischgebiet dient generell dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die nachfolgenden Festsetzungen dienen der räumlichen und inhaltlichen Gliederung.

1.1.2 Im Teilgebiet 1 sind ausschließlich Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

1.1.3 Im Teilgebiet 2 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 6 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Wohngebäude, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden allgemein als auch ausnahmsweise als unzulässig festgesetzt.

1.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, §17 und § 19 BauNVO)

1.2.1 Ausschließlich im Teilgebiet 2 darf die maximal zulässige Grundfläche durch nur die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden, wenn diese in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster. Die Festsetzung gilt nicht für Teilgebiet 1.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

1.3.1 Die maximal zulässige Gebäudeoberkante bei Gebäuden mit Dachneigungen bis zu 10° beträgt 3,5 m über der Oberkante der obersten Vollgeschossdecke. Die maximale zulässige Gebäudeoberkante bei Gebäuden mit Dachneigungen über 10° beträgt 5,0 m über der Oberkante der obersten Vollgeschossdecke. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete technische und sonstige Aufbauten. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung der Gebäudeoberkante gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.

1.3.2 Die Oberkante Rohfußboden (Bodenplatte oder Kellerdecke) darf bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen im Mittel maximal 0,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche hinausragen. Die natürliche Geländeoberfläche ist in der Planzeichnung mittels Höhenlinien eingetragen.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

1.4.1 Die Zulässigkeit der Bauweise wird im Bebauungsplan gemäß. Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO inkl. Hof- und Anlieferungsflächen, Gehwege sowie Werbeanlagen, etc. sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen im Mischgebiet zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (z.B. Flächen für die Erhaltung von Anpflanzungen) entgegenstehen.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.6.1 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 2 Wohnungen festgesetzt.

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen und Symbole festgesetzt.

1.8 Private Grünflächen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und 25b BauGB)

1.8.1 Die Grünstrukturen im Bereich der als Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenausstellung und Privatgarten sowie als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche sind zu erhalten und bei Abgang mit heimischen und / oder klimaresistenten Arten zu entwickeln.

1.8.2 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte und großkronige Bäume zu ersetzen. Eine Versiehelung der ggf. erforderlichen Nachpflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Wege- und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit ausnahmsweise eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

1.9.2 Die in der Planliste festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als arten- und blütenreiches extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Der traditionelle Streuobstwiesen ist durch Anpflanzung von 10 hochstämmigen Obstbäumen wiederherzustellen.

1.9.3 Umsetzungsempfehlung: Nachsaat mit regionalen Saatenmischungen aus dem Herkunftsgebiet/Ursprungsgebiet 21 Hessisches Bergland. Bevorzugung durch zweischürige Mahd oder Beweidung durch Paarhufer. Mit der Lage etwa 700 m von der Grenze zu dem Herkunftsgebiet 7 Rheinisches Bergland sind angrenzende Herkunftsgebiete auch zulässig.

1.10 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.10.1 Im Mischgebiet sind Photovoltaikanlagen jeweils auf mindestens 25 % der Dachflächen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wie Carports, oberirdischen Garagen und Nebengebäuden zu errichten. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann dabei auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen verteilt werden.

1.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.11.1 Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart und Lage die Anforderungen der folgenden Lärmpegelbereiche (LPB) entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:

1.11.2 Für schutzbedürftigen Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sowie für die sonstigen schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109:

Im Teilgebiet 1:

- An den zur Straße ausgerichteten Fassaden (NW, W) LPB IV.
- An den von der Straße abgewandten Fassaden (S, SO, NO) LPB III

Im Teilgebiet 2:

- An den zur Straße ausgerichteten Fassaden (NW, W) LPB IV
- An den von der Straße abgewandten Fassaden (S, SO, NO) LPB III

1.11.3 Für Schlafräume im Teilbereich 1, deren Fenster in Richtung der Straße ausgerichtet sind (Sichtkontakt zur Straße) und die nicht zusätzlich über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

1.11.4 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R'w,res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen".

1.11.5 Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

1.11.6 Von den Festsetzungen kann dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

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

2.1.1 Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° 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 sowie Dachterrassen gemäß Festsetzung 2.1.2. Die Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachsaatmischungen aus Kräutern und Gräsern und/oder durch Austreiben 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.

2.1.2 Dachterrassen sind bis zu einer Grundfläche von maximal 25 qm ausschließlich auf dem ersten Vollgeschoss baulicher Anlagen, Garagen, Carports oder Nebenanlagen zulässig.

2.1.3 Brüstungen von Dachterrassen sind ausschließlich mit transparenten und lichtdurchlässigen Materialen oder mit offenen Elementen auszuführen.

2.1.4 Für Dächer mit einer Dachneigung über 10° sind als Dacheindeckung nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot), dauerhafte Begrünungen und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie zulässig.

2.2 Gestaltung und Erforderlichkeit von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehältern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.

2.2.2 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Die Einfriedungen sind mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern zu begrünen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig.

2.3 Pkw-Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

2.3.1 Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 Die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Flächen lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sind dauerhaft zu begrünen und z.B. als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu erhaltenen oder zu pflanzenden Strukturen können zur Anrechnung gebracht werden.

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

2.5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

2.5.1 Lichtwerbung in Form von Blink, Lauf- und Wechsellichtern sowie Fremdwerbung ist unzulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen die jeweilig realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1.1 Im Mischgebiet anfallendes Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen mit einer Auslegung von 0,0083 cbm / qm Grundstücksfläche zu sammeln. Die Drosselabfluss-Spende aus dem Plangebiet wird auf 0,5 Liter / s / 1000 qm Grundstücksfläche festgesetzt.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Artenauswahl

4.1.1 Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn	Quercus cerris - Zerr-Eiche
Acer platanoides - Spitzahorn	Quercus petraea - Traubeneiche
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Quercus pubescens - Flaum-Eiche
Carpinus betulus - Hainbuche	Quercus robur - Stieleiche
Prunus avium - Vogelkirsche	Tilia cordata - Winterlinde
Prunus padus - Traubenkirsche	Tilia platyphyllos - Sommerlinde

4.1.2 Artenliste 2 (Klein-/ Obstbäume):

Amelanchier spec. - Felsenbirne	Pyrus communis - Birnbaum
Cydonia oblonga - Quitte	Pyrus pyraster - Wildbirne
Malus domestica - Apfelbaum	Salix caprea - Salweide
Malus sylvestris - Wildapfel	Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus cerasus - Sauerkirsche	
Prunus domestica - Pflaume (o. Ä.)	

4.1.3 Artenliste 3 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne	Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Ribes div. spec. - Beerensträucher
Corylus avellana - Hasel	Rosa canina - Hundsrose
Crataegus spec.- Weißdorn	Rosa gallica - Essigrose
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen	Rosa spinosissima - Bibernellrose
Genista tinctoria - Färberginster	Salix purpurea - Purpurweide
Ligustrum vulgare - Liguster	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Malus sylvestris - Wildapfel	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

4.1.4 Artenliste 4 (Schling- und Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde	Lonicera spec. - Heckenkirschen
Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe	Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
Hedera helix - Gemeiner Efeu	Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
Humulus lupulus - Gewöhnlicher Hopfen	Polygonum aubertii - Schling-Knöterich
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie	

4.1.5 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

4.1.6 Aufgrund des sich bereits vollziehenden Klimawandels werden zunehmend auch nicht heimische Pflanzen relevant, die den veränderndem Bedingungen angepasst sind. Die oben abgebildeten Empfehlungslisten sind daher nicht abschließend und können unter Berücksichtigung der standörtlichen Bedingungen im Vollzug des Bebauungsplanes angepasst und erweitert werden.

4.2 Denkmalschutz

4.2.1 Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unveränderterm Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.3 Stellplätze

4.3.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung.

4.4 Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung

4.4.1 Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung wirksame Fassung.

4.5 Verwertung von Niederschlagswasser

4.5.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG; Niederschlagswasser soll oortan 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.

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

4.5.3 Die Schmutzwasserableitung und auch die Mischwasserableitung (sollte eine getrennte Entwässerung nicht umsetzbar sein) kann in das bestehende öffentliche Kanalsystem in der Straße „Backhausstraße" (DN 600) erfolgen. Die hydraulischen Nachweise sind im Vollzug der Planung mit dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung abzustimmen. Verwiesen wird auf die wasserrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 3.

4.6 Artenschutzrechtliche Hinweise und Maßnahmenempfehlungen

4.6.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.

e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.6.2 Im öffentlichen und privaten Raum sollten außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 2700 Kelvin). In Wohn- und Mischgebieten sind Leuchtdichten von max. 50 cd/qm für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 qm einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/qm für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 qm. Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen. Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung formulierten Vermeidungsmaßnahmen sind vollständig und fachgerecht umzusetzen.

4.6.3 Beim Neubau von Gebäuden ist bei Fenstern und / oder Glasfassaden mit mehr als 3 qm Fläche, die Bäume oder andere natumahe Strukturen widerspiegeln oder die einen Durchblick auf naturnahe Flächen ermöglichen, sicherzustellen, dass Vorkehrungen gegen vermehrte Kollisionen von Vögeln umgesetzt werden. Leicht umsetzbare, wirksame Maßnahmen sind etwa: Markierungen / Bedrucken des Glases, Verwendung transluzenter Gläser, Einsatz reflexionsarmer Gläser. Die betreffende Beurteilung ist im Bauantrag vorzunehmen.

4.7 Vorsorgender Bodenschutz

4.7.1 Es wird auf die in § 202 BauGB gesetzlich vorgeschriebenen Bestimmungen hingewiesen: Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4.7.2 Im Rahmen der Bauausführung sind entsprechend die folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen: Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731), fachgerechter Umgang und Verwertung des Bodenaushubs, Errichtung von Bauzäunen um empfindliche Böden vor Befahren zu schützen, Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden, Schutz von Grünflächen vor einem Befahren durch Baufahrzeuge. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden anzulegen. Zur Überwachung der vorgeschlagenen Minimierungs-Maßnahmen ist der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung zu empfehlen.

4.8 Altlasten und Verdachtsflächen

4.8.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kennt-nisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die der Feststellung des Sachverhalts oder der Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

4.9 Abfallbeseitigung

4.9.1 Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfallentstehung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten). Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelr/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

4.10 Straßenverkehr

4.10.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Pflanzenaufwuchs und Ausstattungselemente des Plangebietes Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile der L 3056 nicht einschränken dürfen. Solar- und Photovoltaikanlagen, Werbung, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer führen. Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

4.11 DIN-Normen und Regelwerke

4.11.1 DIN-Normen: Sofern in der Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Stadt Butzbach eingesehen werden.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 14.07.2021

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.10.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.10.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.10.2021 bis einschließlich 26.11.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.01.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.01.2023 bis einschließlich 03.03.2023

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 23.05.2023

Die Bekanntmachungen erfolgten im Butzbacher Stadtanzeiger

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 27.07.2023

Bürgermeister

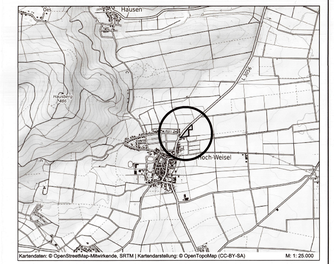
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 27.07.2023

Butzbach, den 27.07.2023

Bürgermeister

Stadt Butzbach, Stadtteil Hoch-Weisel
Bebauungsplan "Münchgartenweg,
1. Änderung und Erweiterung"



M 1: 25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung

Stand:	06.10.2021 26.09.2022 14.03.2023
Projektleitung:	Bode
CAD:	Voith
Maßstab:	1 : 500
Projektnummer:	20-2368

I:\DATA\Butzbach\20368\B-PLAN\BP\BP_Layout.CAD.dwg, BP Hochformat, FNE, dwg