

Stadt Butzbach, Stadtteil Hoch-Weisel

## **Begründung**

## **Bebauungsplan**

„Münchgartenweg, 1. Änderung und Erweiterung“

## **Satzung**

Planstand: 14.03.2023

Projektnummer: 20-2368

Projektleitung: Bode

## **Inhalt**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Vorbemerkungen</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1 Planerfordernis und -ziel  | 4         |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich   | 5         |
| 1.2.1 Übergeordnete Planungen  | 5         |
| 1.3 Verbindliche Bauleitplanung  | 6         |
| 1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz   | 7         |
| 1.5 Städtebauliche Konzeption und verkehrliche Belange   | 7         |
| 1.5.1 Verfahrensart und -stand   | 9         |
| <b>2. Inhalt und Festsetzungen</b>   | <b>10</b> |
| 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung  | 10        |
| 2.2 Grundflächenzahl   | 10        |
| 2.3 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse  | 11        |
| 2.4 Bauweise / höchstzulässige Zahl von Wohnungen / überbaubare Grundstücksfläche  | 11        |
| 2.5 Verkehrsflächen  | 12        |
| 2.6 Private Grünflächen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 12        |
| 2.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft                       | 12        |
| 2.8 Nutzung erneuerbarer Energien  | 13        |
| 2.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  | 13        |
| <b>3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>  | <b>15</b> |
| 3.1 Dachgestaltung   | 15        |
| 3.2 Gestaltung von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehältern  | 16        |
| 3.3 Pkw-Stellplätze  | 16        |
| 3.4 Grundstücksfreiflächen   | 16        |
| 3.5 Werbeanlagen   | 16        |
| <b>4. Wasserrechtliche Festsetzungen</b>   | <b>17</b> |
| <b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>   | <b>17</b> |
| 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht  | 17        |
| 5.2 Artenschutzrechtliche Belange  | 17        |
| 5.3 Schutzgebiete  | 19        |
| 5.4 Biotopschutz   | 19        |
| <b>6. Immissionsschutz</b>   | <b>19</b> |
| <b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>   | <b>20</b> |
| 7.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet   | 20        |
| 7.2 Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer  | 20        |
| 7.3 Wasserversorgung   | 20        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 7.4        | Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser).....                          | 21        |
| <b>8.</b>  | <b>Altlastenverdächtige Flächen und vorsorgender Bodenschutz .....</b>               | <b>21</b> |
| 8.1        | Altlastenverdächtige Flächen .....   | 21        |
| 8.2        | Kampfmittel .....  | 22        |
| 8.3        | Vorsorgender Bodenschutz.....  | 22        |
| <b>9.</b>  | <b>Denkmalschutz.....</b>  | <b>22</b> |
| <b>10.</b> | <b>Klimaschutz und Gebäudeenergiegesetz .....</b>                                    | <b>23</b> |
| <b>11.</b> | <b>Sonstige Infrastruktur.....</b>   | <b>23</b> |
| <b>12.</b> | <b>Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....</b> | <b>25</b> |
| 12.1       | Abfallwirtschaft .....   | 25        |
| 12.2       | Lichtemissionen .....  | 25        |
| 12.3       | DIN-Vorschriften.....  | 25        |
| <b>13.</b> | <b>Kosten.....</b>   | <b>25</b> |
| <b>14.</b> | <b>Bodenordnung .....</b>  | <b>25</b> |
| <b>15.</b> | <b>Flächenbilanz.....</b>  | <b>26</b> |

## 1. Vorbemerkungen

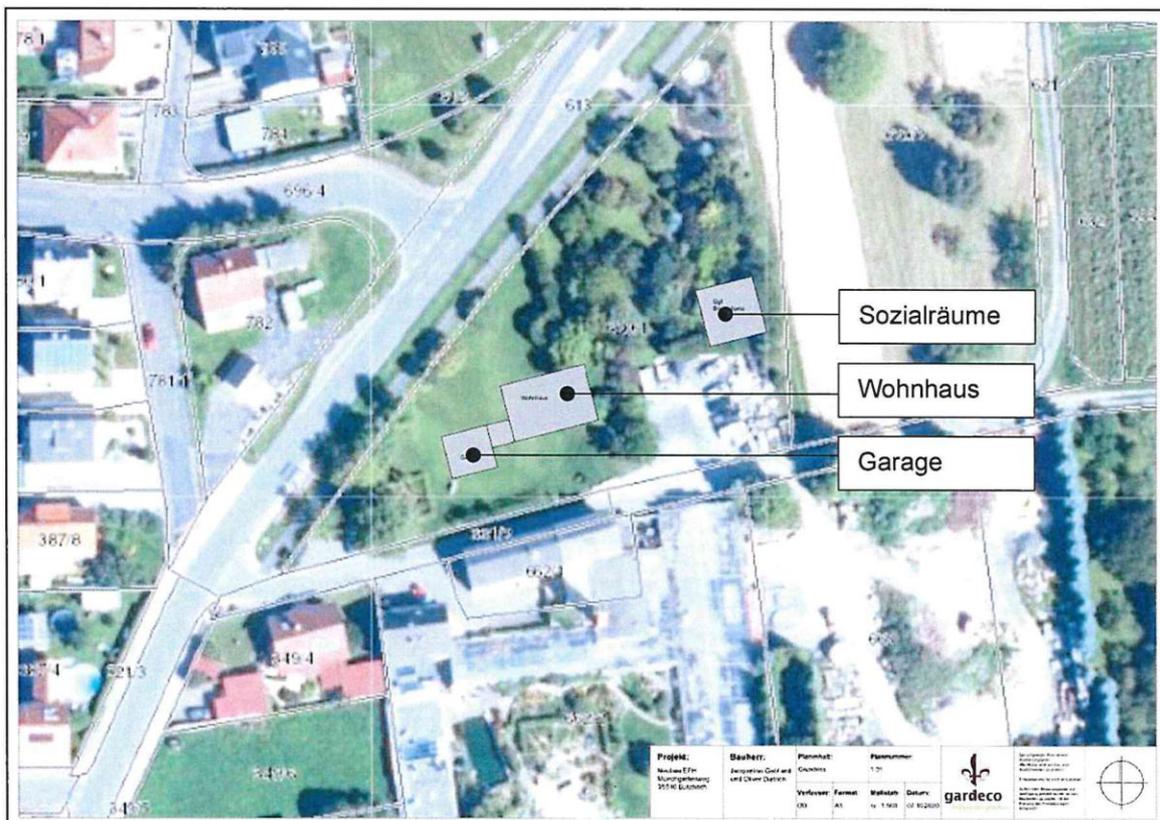
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Firma Gardeco mit aktuell 11 Mitarbeitern besteht seit vielen Jahren am Standort in Hoch-Weisel. Das Unternehmen blickt auf mehr als 30 Jahre Erfahrung im Bereich Planung, Ausführung und Pflege von Garten- und Grünanlagen zurück.

Bereits im Jahr 2015 wurde das Betriebsgelände der Firma Gardeco durch einen Bebauungsplan überplant. Planziel war seinerzeit die Schaffung klarer und verbindlicher bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Neuaufstellung und baulichen Erweiterung des Betriebes (Büroräume, Erneuerung der Bausubstanz des Verkaufs- und Arbeitsraumes, Sanierung und Ergänzung des Bestandes). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden auch die nördlich des Münchgartenweges vorhandenen Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden als solche planungsrechtlich gesichert. Zur Ausweisung gelangten im Wesentlichen ein Mischgebiet und ein Lagerplatz für Material und Gerätschaften des Garten- und Landschaftsbaubetriebes.

Um das Unternehmen und dessen Entwicklung auch zukünftig positiv gestalten und den Fortbestand sicherstellen zu können, plant die Firma nunmehr die Weitergabe der Geschäftsführung an die nächste Generation der Familie. In diesem Zusammenhang sind auch bauliche Erweiterungen sowie weitere Investitionen am bestehenden Standort vorgesehen. Im Detail beabsichtigt ist der Neubau eines Wohnhauses für die Betriebsinhaber nördlich des Münchgartenweges sowie die Errichtung neuer Sozialräume für die Mitarbeiter im Bereich des bestehenden Parkplatzes. Der Bebauungsplan soll auch die Grundlage für die darüber hinaus gehende betriebliche Entwicklung darstellen.

Planungsskizze (Darstellung der Baukörper unverbindlich)



Quelle: Gardeco.de, ergänzt

Die Städte und Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat daher in ihrer Sitzung am 14.07.2021 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Münchgartenweg“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu definieren.

Die städtebaulichen Ziele der Stadt Butzbach werden in diesem Kontext wie folgt zusammengefasst:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine aus Sicht der Stadt sinnvolle Verdichtung und Arrondierung der bestehenden baulichen Strukturen im Nordosten von Hoch-Weisel;
2. Definition der städtebaulichen Maßgaben und Kennwerte zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbilds;
3. Förderung der lokalen Wirtschaft und der Weiterentwicklung des ansässigen Betriebes zur Sicherung und zur weiteren Schaffung von Arbeitsplätzen;
4. Sicherung und Erhalt der erhaltenswerten Vegetationsstrukturen aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nordöstlich in der Gemarkung Hoch-Weisel in einer Höhe von ca. 235 m ü. NHN und umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 620/1 und 620/2 tlw. Er beinhaltet eine Fläche von rd. 0,6 ha. Zum Nachweis der gesicherten Erschließung wird der Münchgartenweg in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und der südlich angrenzende Ursprungsbebauungsplan redaktionell in die Plankarte zum Verständnis der Planung und der Einordnung in den umgebenden städtebaulichen Kontext einbezogen.

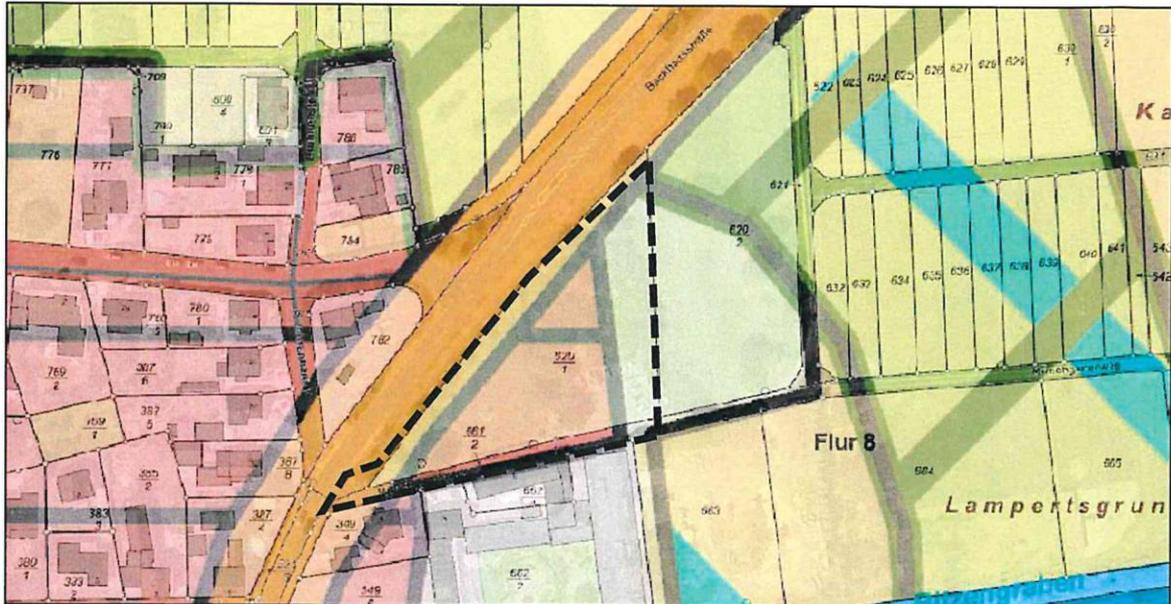
### **1.2.1 Übergeordnete Planungen**

Für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main übernimmt der Regionalplan zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes nach § 204 BauGB. Er enthält neben den regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 HLPG auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB (§ 13 Abs. 1 HLPG). Regionalplan und Flächennutzungsplan werden somit im Ballungsraum zu einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst.

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) stellt für den Planbereich Wohnbaufläche - Bestand sowie im Osten aufgrund der nicht parzellenscharfen Planungsgrundlage kleinflächig Fläche für die Landbewirtschaftung sowie Vorranggebiet für Natur- und Landschaft dar. In den beiden letzteren Bereichen werden im Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Auch wenn vorliegend aufgrund der beabsichtigten und angrenzenden Nutzungen die Festsetzung eines Mischgebietes erfolgen soll, wird aus Sicht der Stadt Butzbach davon ausgegangen, dass die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung als auch der Flächennutzungsplanung grundsätzlich und aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens sowie der im Bebauungsplan vorgesehenen Gliederung des Mischgebietes in ausreichendem Maße gewahrt werden können.

### Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) überlagert mit Liegenschaftskarte

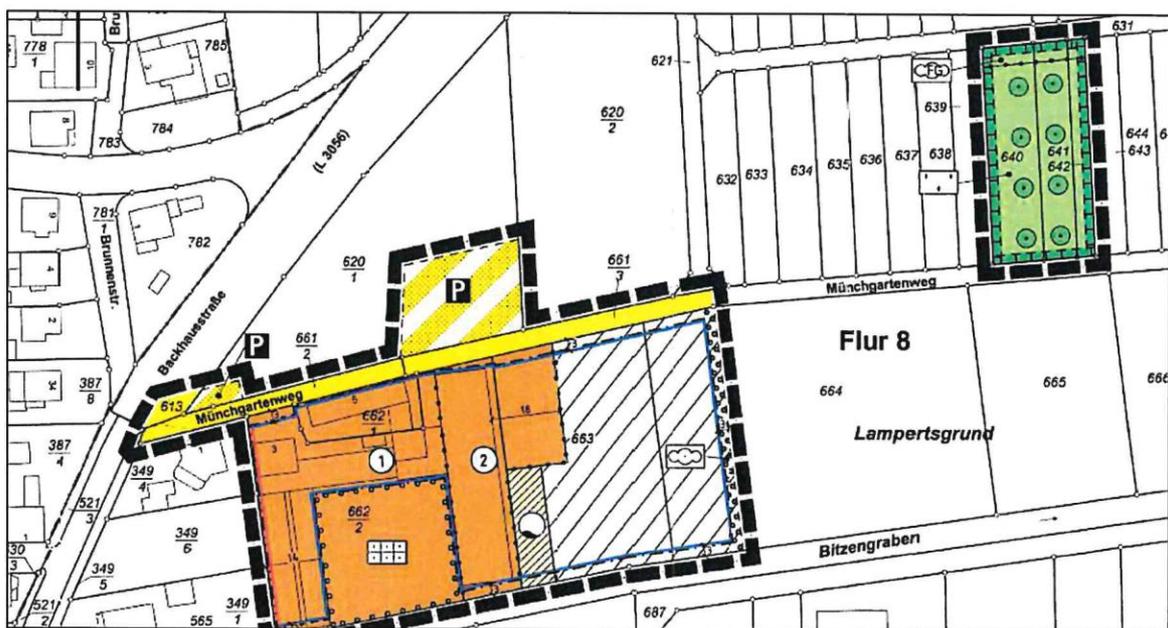


Quelle: WMS-Dienste des Regionalverband FrankfurtRheinMain und Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Bearbeitet, ohne Maßstab

### 1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet teilweise relevant ist der Bebauungsplan „Münchgartenweg“ mit Rechtsverbindlichkeit vom 21.07.2015, der v.a. den südlich des Weges gelegenen Bereich als Mischgebiet überplant und den bestehenden Gartenbaubetrieb planungsrechtlich sichert. Die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung greift dessen Festsetzungen im Bereich des Parkplatzes in Teilen auf, entwickelt diese fort und erweitert den Geltungsbereich nach Norden.

### Bebauungsplan „Münchgartenweg“ 2015



Quelle: Stadt Butzbach

#### **1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz**

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Butzbach ist seit Jahren bestrebt, Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter oder aktuell laufender Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Hierzu betreibt die Stadt u.a. mehrere Konversionsprojekte, wie z. B. das Landgrafenschlossgelände, das Tröster-Gelände, die US-Housing-Area und der ehemalige Motorpool. Hinzu kommen Wohngebietsentwicklungen wie bspw. Butzbacher Farbenfabrik, das ehemalige Postgelände Weiseler Straße 50, das Gelände der ehemaligen Papierfabrik in der Weiseler Straße und schließlich die Nudelfabrik Heil. Des Weiteren wurde ein Baulückenkataster erstellt, welches regelmäßig fortgeschrieben wird.

Im Rahmen des Maßnahmenkatalogs für Hoch-Weisel im Rahmen des Ortsinnenentwicklungskonzepts vom 20. Oktober 2017 hat das Amt für Bodenmanagement, Büdingen potenzielle Flächen, die sich für die Innenentwicklung eignen, automatisiert berechnet und identifiziert. Für Hoch-Weisel wurden insgesamt 22 Baulücken identifiziert. Die hier vorliegend in Rede stehende Fläche ist darin nicht enthalten, gleichwohl sie ebenfalls in einem gewissen Maße als Innenentwicklungspotenzial gewertet werden kann.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt im Wesentlichen die Nachverdichtung im Bereich des bestehenden und planungsrechtlich festgesetzten Parkplatzes zur Errichtung von Sozialräumen für die Mitarbeiter des Gartenbaubetriebes. Darüber hinaus erfolgt ein Lückenschluss zwischen dem bestehenden Gartenbaubetrieb südlich des Münchgartenweg und der sich westlich / nordwestlich der Backhausstraße / L 3056 anschließenden Wohnbebauung im Bereich der Straße „Zum Hausbergturm“. Das Plangebiet ist somit bereits anthropogen und baulich vorgeprägt und im Regionalen Flächennutzungsplan weitgehend als Wohnbaufläche – Bestand dargestellt.

Von der Bewertung und Analyse von Planungsalternativen kann aus den genannten Gründen abgesehen werden. Alternativ kommt lediglich der Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung in Frage, wodurch die vorliegend formulierten städtebaulichen Ziele jedoch nicht realisiert werden können.

#### **1.5 Städtebauliche Konzeption und verkehrliche Belange**

Verkehrliche Konzeption: Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Rande des Stadtteils Hoch-Weisel, unmittelbar am Ortseingang. Die nächsten Bahnhaltepunkte (Butzbach und Ostheim) befinden sich nur wenige Pkw-Fahrminuten entfernt. Über die Backhausstraße (L3056) sind die Kernstadt Butzbach und die Kreisstraßen K 16 und K 17 erreichbar, von wo aus über die B3 die weitere überörtliche Anbindung erfolgt.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (Jahresmittelwert DTV) im Bereich der L 3056 beträgt gemäß der Verkehrsmengenkarte für Hessen - Ausschnitt Gießen/Rhein-Main/Darmstadt – Ausgabe 2015 - rd. 4416 Kfz / 24h (Herausgeber: hessen mobil).

Aufgrund des dörflichen Charakters des Stadtteils Hoch-Weisel mit gemäßigten Verkehrsströmen i.V.m. der Lage des Plangebietes im Randbereich der Ortslage kann sowohl von einer guten fußläufigen Verbindung als auch einer guten Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ausgegangen werden. Entlang der Landesstraße verläuft ein eigenständiger Rad- und Fußweg, der den Stadtteil an die Kernstadt Butzbach anbindet. Die ÖPNV-Anbindung des Gebietes ist über die Bushaltepunkte „Münchgartenweg“ gesichert. Die direkte Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über die namensgebende Straße Münchgartenweg. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Nach Angaben des ansässigen Betriebes kommen 7 Mitarbeiter mit dem PKW zur Arbeit (14 Fahrten/Tag). Diese parken auf dem Betriebsgelände. 4 Transporter und Leicht-LKW fahren in der Regel morgens mit Material zu den Einsatzstellen und kommen zum Feierabend wieder zurück. Selten wird tagsüber nochmal Material geholt (insgesamt 10 Fahrten/Tag). Anlieferungen durch Kurierdienste oder Speditionen erfolgen in unterschiedlichen Intervallen geschätzt 3-5x pro Woche (2 Fahrten/Tag). Der bestehende Laden kann jahreszeitlich bedingt mit etwa 5-15 Kunden pro Woche bilanziert werden (6 Fahrten/Tag). Aufgrund des aufgeführten Verkehrsaufkommens mit derzeit rd. 32 Pkw- und 10 Transporter/Leicht-Lkw-Fahrten pro Tag und etwa 10 Pkw-Fahrten pro Tag durch die bestehende Wohnnutzung, ist nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt zu rechnen.

Durch die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses für die Betriebsinhaber kann davon ausgegangen werden, dass sich das planinduzierte Verkehrsaufkommen auch künftig nicht signifikant erhöht. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist damit auch weiterhin gegeben. Auch bei Erweiterungen, welche der Bebauungsplan in geringfügigem Maße zulässt, ist nicht von einer signifikanten Erhöhung des Verkehrs auszugehen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt. Der Grenze zur „anbaufreien Strecke“ wird in der Plankarte mit Hilfe einer Signatur dargestellt. Entlang der Landesstraße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um Grundstückszufahrten in diesen Bereichen auszuschließen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird auf das zu berücksichtigende Sichtdreieck im Bereich der Backhausstraße hingewiesen, dass entsprechend von Bepflanzungen und Einfriedungen ab einer Höhe von 0,75 m freizuhalten ist. Ergänzend erfolgt der Hinweis, dass Pflanzenaufwuchs und Ausstattungselemente des Plangebietes Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile der B 454 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.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Stellplätze) ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen, wie z.B. Erhaltung von Gehölzen oder Anpflanzungen entgegenstehen. Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Genehmigung des Vorhabens geltenden Fassung ergänzt.

Städtebauliche Konzeption: Im Bereich des Plangebietes wird ein Mischgebiet festgesetzt. Die Wahl der Gebietsart basiert auf der gemischten Nutzung im Bereich südlich des Münchgartenwegs (bestehender Bebauungsplan) und den vorliegend im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (Wohnbebauung für Betriebsinhaber, Beibehaltung Stellplätze für Mitarbeiter und Errichtung Funktions- / Betriebsgebäude).

Um eine gebietstypische Durchmischung sicherstellen zu können, wird eine Gliederung in den Bebauungsplan aufgenommen. Demgemäß wird festgelegt, dass im westlichen Bereich ausschließlich Wohngebäude und im Osten die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 6 BauNVO genannten Nutzungen zulässig sind. Wohngebäude, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden hier sowohl allgemein als auch ausnahmsweise als unzulässig festgesetzt. Hinter dem Ausschluss der Wohngebäude steht das Ziel zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Durchmischung im Geltungsbereich. Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten begründet sich in der Tatsache, dass der Standort aus Gründen des Immissionsschutzes, der für Tankstellen unzureichenden Verkehrserschließung und der Lage im Übergang zum Außenbereich als nicht geeignet eingestuft wird. Der Ausschluss der genannten Nutzungen dient somit der Sicherung der von der Stadt gewünschten städtebaulichen Entwicklung.

Zur Aufwertung und Erhaltung des bestehenden Ortseingangsbereiches werden grünordnerische Festsetzungen, u.a. der Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Festsetzung einer Privaten Grünfläche entlang der Landesstraße berücksichtigt.

### 1.5.1 Verfahrensart und –stand

Das Bauleitplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß BauGB durchgeführt.

|   |   |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss gemäß<br><b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>  | 14.07.2021<br>Bekanntmachung: 18.10.2021                |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>                                     | 25.10.2021 bis 26.11.2021<br>Bekanntmachung: 18.10.2021 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b> | Frist analog § 3 Abs. 1 BauGB                           |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>   | 30.01.2023 bis 03.03.2023<br>Bekanntmachung: 20.01.2023 |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>             | Frist analog § 3 Abs.2 BauGB                            |
| Satzungsbeschluss gemäß<br><b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>   | 09.05.2023  |

\*Die Bekanntmachungen erfolgen in der Butzbacher Zeitung (amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Butzbach).

## **2. Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

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, deren Erforderlichkeit bereits in Kapitel 1.5 erläutert wurden:

Im Teilgebiet 1 sind ausschließlich Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Im Teilgebiet 2 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 6 BauNVO genannten Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe,) zulässig. Wohngebäude, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden allgemein als auch ausnahmsweise als unzulässig festgesetzt. Im Hinblick auf die städtebauliche Begründung dieser Festsetzung sei zur Vermeidung von Wiederholungen auf Kapitel 1.5 verwiesen.

### **2.2 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist i.d.R. die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Dem städtebaulichen Leitbild der Stadt Butzbach folgend, demgemäß im Westen nur Wohngebäude zulässig sein sollen, wird im Teilgebiet 1 eine für wohnbauliche Zwecke typische Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die auch durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden darf.

Im Teilgebiet 2 wird der dort vorgesehenen gewerblich orientierten Nutzung und dem bereits bestehenden Parkplatz Rechnung getragen. Demgemäß wird die Grundflächenzahl in diesem Bereich mit 0,6 festgesetzt. Hier darf zudem die maximal zulässige Grundfläche ausschließlich durch 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.

### **2.3 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse**

Um dem Übergang des Plangebiets von West nach Ost in Richtung Außenbereich gerecht zu werden und eine städtebaulich angepasste und harmonische Entwicklung am Ortsrandbereich zu gewährleisten, wird eine Höhenstaffelung im Bebauungsplan vorgenommen. Demgemäß wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im Westen auf Z = II und im Osten auf Z = I festgesetzt. Gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) sind Vollgeschosse *Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist.

Diese Festsetzungen stehen daher in Kombination mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante. Diese beträgt bei Gebäuden mit Dachneigungen bis zu 10° 3,5 m, bei Gebäuden mit Dachneigungen über 10° 5,0 m jeweils 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.

Beachtlich für die Höhenentwicklung ist auch der über das Gelände aufsteigende Teil des Kellergeschosses. Hier wird festgesetzt, dass die Oberkante Rohfußboden (Bodenplatte oder Kellerdecke) bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im Mittel max. 0,5 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen darf.

Die vorgenommene Höhenentwicklung entspricht den im Mischgebiet geplanten und für den Stadtteil gängigen sowie verträglichen Gebäudehöhen. Insgesamt dient die Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen dazu, eine gebietsunverträgliche Bebauung vorzubeugen.

### **2.4 Bauweise / höchstzulässige Zahl von Wohnungen / überbaubare Grundstücksfläche**

Die Zulässigkeit der Bauweise wird im Bebauungsplan gemäß Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Zulässig sind als Haustypen ausschließlich Einzelhäuser, um der städtebaulichen Situation und der städtebaulichen Zielvorstellung sowie dem Bestand in der Umgebung gerecht zu werden. Zudem trägt dies der Lage am Ortsrandbereich Rechnung. Auch die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden folgt dieser städtebaulichen Intention. Zur Steuerung der Wohndichte in einem mit dem Planumfeld verträglichem Maß wird diese auf maximal zwei Wohnungen festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt flächenhaft. Durch die vorgenommenen Festlegungen soll eine größtmögliche Flexibilität in der Stellung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken ermöglicht werden. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung.

Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO inkl. Hof- und Andienungsflächen, 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. Davon unbenommen sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck *Gartenausstellung und Privatgarten* im Norden des Plangebietes dienen.

## **2.5 Verkehrsflächen**

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. Diese Festsetzungen werden aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestandsorientiert übernommen. Zur Erläuterung wird der Verlauf des straßenbegleitenden Fuß- und Radweges und die Bushaltestelle entlang der Landesstraße in der Plankarte dargestellt. Mit Ausnahme der bestehenden Zufahrt in den Münchgartenweg werden entlang der westlichen Grundstücksgrenzen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

## **2.6 Private Grünflächen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der Ortseingangsbereich von Hoch-Weisel kennzeichnet sich u.a. durch die bestehenden Grünstrukturen im Bereich der Ausstellungsfläche des Gartenbaubetriebes. Aus diesem Grund soll dieser Bereich zur Erhaltung des Ortsbildes gesichert und als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenausstellung in Kombination mit Privatgarten festgesetzt werden. Letztere Festsetzung begründet sich darauf, dass der Bereich auch einer Privatnutzung der Betriebsinhaber zur Verfügung steht, gleichwohl auch Musterpflanzungen und -gestaltungen für die Kunden des Betriebes vorhanden und weiterhin vorgesehen sind.

Insgesamt soll mit der Festsetzung sichergestellt werden, dass der Charakter der Fläche am Ortseingang mit seinen zum Teil hochwüchsigen Bepflanzungen erhalten und mit heimischen und / oder klimaresistenten Arten fortentwickelt wird, gleichwohl auch die Nutzung als Privatgarten und Muster- bzw. Ausstellungsfläche ermöglicht werden kann. Die Erhaltung und Fortentwicklung der Grünstrukturen hat entsprechend Vorrang, wengleich auch untergeordnete Wege und wechselnde Gartengestaltungen zulässig sind.

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

## **2.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Natur- sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert werden. Hierzu wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zu- und Umfahrungen, Wege- und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind, 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.

Die Kompensation des Eingriffs soll im Bereich des Flurstückes 620/2 tlw. erfolgen. Die in der Plankarte festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entsprechend als arten- und blütenreiches extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Der traditionelle Streuobstsaum ist durch Anpflanzung von 10 hochstämmigen Obstbäumen wiederherzustellen. Die Nachsaat sollte mit regionalen Saatenmischungen aus dem Herkunftsgebiet/Ursprungsgebiet 21 Hessisches Bergland erfolgen. Als Bewirtschaftungsform wird eine zweischürige Mahd oder Beweidung durch Paarhufer empfohlen. Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **2.8 Nutzung erneuerbarer Energien**

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB können im Bebauungsplan 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, festgesetzt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat ein *integriertes Klimaschutzkonzept* als strategische Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für konkrete Klimaschutzaktivitäten in Butzbach beschlossen. In diesem Kontext wurden auch sogenannte baulandpolitische Grundsätze für die Stadt Butzbach formuliert, mit dem Ziel u.a. die Schaffung klimafreundlicher und klimaangepasster Quartiere voranzutreiben. Konkrete Anwendung soll das Klimaschutzkonzept etwa beim Abschluss städtebaulicher Verträge nach §11 BauGB oder in Bauleitplanungsverfahren finden.

Diesen beschlossenen Vorgaben dem Grunde nachfolgend, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass im Mischgebiet Photovoltaikanlagen jeweils auf mindestens 25 % der Dachflächen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wie Carports, oberirdischen Garagen und Nebengebäuden zu errichten sind. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann dabei auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen verteilt werden. Die Festsetzung konkretisiert damit die informellen Planungsvorgaben des integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Butzbach und überführt dieses in verbindliche Maßgaben.

## **2.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Landesstraße 3056. Gemäß den Darstellungen des Lärmwiewers Hessen liegt für den Straßenverkehr ein Tageslärmpegel LDEN von 55 bis 65 dB(A) als Orientierungswert vor, in der Nacht ein LNight von 45 bis 60 dB(A). Für Mischgebiete liegt der Orientierungswert für Verkehrslärm nach der DIN 18005 bei 50 dB(A) nachts und 60 dB(A) tags. Die Betrachtungen zeigen, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte möglich ist.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde daher eine schalltechnische Untersuchung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms erarbeitet, aus der die notwendigen Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet hervorgehen. Das Gutachten kommt zu den folgenden Festsetzungsempfehlungen, welche entsprechend Eingang in die Planunterlagen gefunden haben:

- *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:*
- *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*
- *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 Fenster-rahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.*
- *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“.*
- *Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird.*
- *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.*

Für weitere Ausführungen sei auf das Gutachten verwiesen, welches dieser Begründung als Anlage beiliegt.

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist in seiner Stellungnahme vom 02.03.2023 darauf hin, dass passive Schallschutzmaßnahmen erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) mit sich bringen. Außerdem wird empfohlen alle schutzbedürftigen Räume, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden und die nicht über ein Fenster an der lärmabgewandten Gebäudefassade belüftet werden können, mit schallgedämmte Belüftungseinrichtungen auszustatten, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen. Die Ansaugöffnung ist so zu positionieren, dass die Luft nicht aus dem belasteten Straßenverkehrsraum angesaugt wird.

### **3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **3.1 Dachgestaltung**

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines einheitlichen bzw. städtebaulich harmonischen und ortstypischen Erscheinungsbildes Vorschriften zur Gebäudegestaltung. Demnach gilt:

- 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 Ausstreuen 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.
- Dachterrassen sind bis zu einer Grundfläche von maximal 25 qm ausschließlich auf dem ersten Vollgeschoss baulicher Anlagen, Garagen, Carports oder Nebenanlagen zulässig.
- Brüstungen von Dachterrassen sind ausschließlich mit transparenten und lichtdurchlässigen Materialien oder mit offenen Elementen auszuführen.
- 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.

Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist insbesondere aufgrund ihrer Fernwirkung unzulässig. Während die Vorschriften zur Farbgestaltung der Dächer der Vermeidung negativer Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild dienen und zudem eine mit dem Planumfeld verträgliche Bebauung gewährleisten sollen, dienen die Vorschriften zur Dachbegrünung insbesondere dem Klimaschutz und übernehmen einen wichtigen Aspekt in der Regenwasserbewirtschaftung. Extensivbegrünungen speichern Wasser, binden Staub, heizen sich auch bei extremen Temperaturen kaum auf und verbessern so nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach. Begrünte Dächer dienen als Nahrungssuch- und Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regenwasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen der Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird.

Weiterhin sind Dachterrassen bis zu einer begrenzten Grundfläche von maximal 25 qm ausschließlich auf dem ersten Vollgeschoss baulicher Anlagen, Garagen, Carports oder Nebenanlagen zulässig. Damit sollen mögliche negative städtebaulich-gestalterische Wirkungen von Dachterrassen und ihren Brüstungen (z.B. auf dem zweiten Vollgeschoss) reduziert werden. Damit einhergehend wird festgesetzt, dass die Brüstungen der Dachterrassen ausschließlich mit transparenten und lichtdurchlässigen Materialien oder mit offenen Elementen auszuführen sind, um die Massivität und Raumwirkung dieser Bauteile zu reduzieren.

### **3.2 Gestaltung von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehältern**

Für Wertstoff- und Restmüllbehälter wird festgesetzt, dass diese mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild vermieden werden.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Demnach wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche zulässig sind.

Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist gerade aufgrund der Lage am Ortsrand für die Durchgängigkeit (für bodengebundene Lebewesen) einzuhalten. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig.

### **3.3 Pkw-Stellplätze**

Um die mit der geplanten Bebauung einhergehenden Eingriffe in Grund und Boden zu minimieren, wird festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind.

### **3.4 Grundstücksfreiflächen**

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass die Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich rechnerisch von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden dürfen (nicht überbaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO), dauerhaft zu begrünen sind und z.B. als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten sind. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu erhaltenen oder zu pflanzenden Strukturen können zur Anrechnung gebracht werden.

Darüber hinaus wird sowohl aus gestalterischer als auch aus stadtökologischer Sicht festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 qm Fläche unzulässig sind, soweit sie auf einem Unkrautvlies, 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. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit auf den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden Schottergärten verhindert werden. Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden.

### **3.5 Werbeanlagen**

Um die städtebaulich-gestalterische Situation im Ortseingangsbereich wahren und steuern zu können, wird bestimmt, dass Lichtwerbung in Form von Blink, Lauf- und Wechsellichtern sowie Fremdwerbung unzulässig ist. Darüber hinaus soll das Ortsbild geschützt und gesichert werden, indem freistehende Werbeanlagen die jeweilige realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten dürfen. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind ebenfalls aufgrund dieser Intention unzulässig.

#### **4. Wasserrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden für das Mischgebiet Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser festgesetzt, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen. Entsprechend den Vorgaben des Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Butzbach (EAB). Im Mischgebiet anfallendes Niederschlagswasser ist dementsprechend in Retentionszisternen mit einer Auslegung von 0,0083 cbm / qm Grundstücksfläche (entspricht bei einer Gebietsgröße von 2.539 qm einem Volumen (Vret.) von insgesamt rd. 21 cbm) zu sammeln.

Die Drosselabfluss-Spende aus dem Plangebiet wird auf 0,5 Liter / s / 1000 qm Grundstücksfläche festgesetzt (entspricht bei einer Gebietsgröße von 2.539 qm einer Drosselabfluss-Spende Regenwasser aus dem Gesamtgrundstück von Qdr = 1,25 l/s).

#### **5. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

##### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde zum vorliegenden Entwurf ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wurde. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht liegt den Planunterlagen als eigenständiges Dokument bei.

##### **5.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen der Planerarbeitung wurde eine faunistische Kartierung und eine Artenschutzprüfung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Hierbei erfolgten Freilanduntersuchungen zu den Brutvögeln sowie zu möglichen Baumhöhlen. Da Quartierfunktionen für Fledermäuse spätestens auf Basis der Baumhöhlenkartierung ausgeschlossen werden konnten, war eine vertiefte Untersuchung dieser Artengruppe nicht erforderlich. Auf denkbare Vorkommen der Zauneidechse sowie anderer, ggf. planungsbedeutende Arten, wurde während aller Begehungen geachtet.

Im Geltungsbereich konnte als einzige Vogelart mit ungünstigem Erhaltungszustand der Stieglitz (Brutzeitbeobachtung) festgestellt werden. Im Umfeld kommt eine Reihe typischer und bemerkenswerter Arten dörflich geprägter Siedlungen vor. Bei den Brutvögeln waren dies Bluthänfling, Girlitz und Haussperling, etwas weiter entfernt praktisch das gesamte Spektrum der typischen und bemerkenswerten Siedlungsarten.

Die Relevanzprüfung und Abschichtung der potenziell relevanten Artengruppen und Arten ergab, dass nur die bemerkenswerten Brutvögel des Untersuchungsgebiets einer einzelartenbezogenen Prüfung bedurften. Die vereinfachte Prüfung der Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand zeigte, dass diese Arten ebenfalls nicht in die Einzelartenprüfung einzustellen sind. Voraussetzung dafür war allerdings die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen.

Der einzelartenbezogenen Prüfung wurden auf Basis der vorhergehenden Prüfschritte vier Vogelarten (Bluthänfling, Girlitz, Haussperling und Stieglitz) zugeführt. Es zeigte sich, dass für die brütenden Kleinvögel Vermeidungsmaßnahmen sicherzustellen sind. Funktional wirksame Ausgleichsmaßnahmen sind artenschutzrechtlich nicht geboten.

Die Vermeidungsmaßnahmen betreffen eine zeitliche Regelung zur Fällung und Rodung von Bäumen und Gehölzen, die ggf. erforderliche Vermeidung eines erhöhten Vogelschlagrisikos an Glas sowie die Erweiterung von Brutplatzfunktionen für den Stieglitz auf einer benachbarten Wiese.

Auf Basis der Vermeidungsmaßnahmen verbleiben keine relevanten Beeinträchtigungen für artenschutzrechtlich bedeutsame Arten in Bezug auf die Verbotstatbestände des Besonderen Artenschutzrechts (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

Im Rahmen des vorliegenden Entwurfs wurden die allgemeinen und spezifischen artenschutzrechtlichen Empfehlungen in die Planunterlagen aufgenommen. Es bleibt festzustellen, dass dem Vollzug der vorliegenden Bauleitplanung bei Beachtung dieser Vorgaben keine artenschutzrechtlichen Aspekte entgegenstehen:

- 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:
- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- 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.
- 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.

- Darüber hinaus wird empfohlen, zur Außenbeleuchtung nur Leuchten mit LED-Lampen und einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen.

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

### **5.3 Schutzgebiete**

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura-2000-Gebiete) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

Die nächstliegenden FFH- und Naturschutzgebiete (FFH-Gebiet Nr. 5517-302 Wacholderheide) liegen etwa 800 m westlich vom Plangebiet entfernt. Das nächste Vogelschutzgebiet ist Nr. 5519-401 „Wetterau“ in ca. 6,9 km östlicher Richtung.

Westlich der Backhausstraße beginnt die Gebietsabgrenzung des Naturpark Hochtaunus. Im Vorhabenbereich sind zudem keine Nationalparke oder Landschaftsschutzgebiete vorhanden. Sonstige Schutzgebiete (z. B. Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile) sind nicht bekannt.

### **5.4 Biotopschutz**

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie geschützte Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Auch im Hessischen Naturschutzinformationssystem (NATUREG) finden sich keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope (<http://natureg.hessen.de>, Stand: 2020).

Allgemeiner Hinweis Gehölzschutz: Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen.

## **6. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der bestandssichernden Festsetzung eines Mischgebietes und der Schaffung von kleinflächigen Erweiterungspotentialen nördlich des Münchgartenweg im Anschluss an die Ortslage Hoch-Weisel werden die Nutzungen einander verträglich zugeordnet. Ein planungsrelevantes Konfliktpotenzial ist somit vorliegend nicht erkennbar. Innerhalb des vorliegenden Plangebiets sind insbesondere die Schallimmissionen der Landesstraße L 3056 zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde daher eine schalltechnische Untersuchung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms erarbeitet, aus der die notwendigen Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet hervorgehen. Die Empfehlungen des Gutachtens sind bereits im Kapitel 2.9 thematisiert worden. Auf eine Wiederholung wird daher an dieser Stelle verzichtet.

## **7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt zusammenfassend behandelt:

### **7.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

### **7.2 Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt. Südlich der Bebauung des Münchgartenwegs befindet sich der Lattwiesengraben, der von der vorliegenden Planung jedoch nicht berührt wird.

### **7.3 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser ist Bestand. Es wird davon ausgegangen, dass die im Rahmen des Bebauungsplanes vorbereiteten Ergänzungen hinsichtlich der Wasserversorgung durch den Bestand abgedeckt sind und die Erschließung damit grundsätzlich gesichert ist. Von Seiten der EVB GmbH (03.11.2014) wurde im Planverfahren im Jahr 2014 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet derzeit mit einer Stichleitung versorgt ist. Bei der geplanten Erweiterung des Bestandes muss der neue Trinkwasserbedarf ermittelt und eventuell die Stichleitung höher dimensioniert, d.h. ausgewechselt werden. Mit dem Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der EVB GmbH und dem Erschließungsträger, der die entsprechende Kostenteilung regelt, muss dann ggf. auch die neue Rohrnetzbeurteilung beauftragt werden, die dann von der EVB GmbH veranlasst wird.

Der Fachdienst Bauordnung, Fachstelle 4.5,5 - Brandschutzdienststelle teilte im Verfahren von 2014 in seiner Stellungnahme vom 13.10.2014 mit, dass zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min. erforderlich sei. Dies entspricht den vorhandenen 96m<sup>3</sup>/h.

Aufgrund der vorliegenden Berechnung kann seitens der EVB GmbH gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" an den Hydranten in der Backhausstraße für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h bei einem Druck von 1,5 bar über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Hierbei sei jedoch zu beachten, dass sich die Leistung bei der Öffnung mehrerer Hydranten nicht automatisch um jeweils 96 m<sup>3</sup>/h summiert."

#### **7.4 Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser)**

Die Schmutzwasserableitung und auch die Mischwasserableitung (sollte eine getrennte Entwässerung nicht umsetzbar sein) kann gemäß den Mitteilungen des Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Butzbach (EAB) vom 22.11.2021 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. Folgende im Vollzug der Planung zu berücksichtigende Parameter der Regenwasserbewirtschaftung werden vom Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Butzbach (EAB) definiert und wurden in den wasserrechtlichen Festsetzungen (in flächenbezogene Verhältniswerte umgerechnet) berücksichtigt (vgl. Kap. 4).

- Drosselabfluss-Spende Regenwasser aus dem Gesamtgrundstück  $Q_{dr} = 1,25 \text{ l/s}$ .
- Mindest-Retentionsvolumen Regenwasser aus dem Gesamtgrundstück  $V_{ret.} = 21,00 \text{ cbm}$ .

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

##### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

##### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird zum aktuellen Planungsstand noch von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen. Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist gemäß § 8 WHG eine Einleiterlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### **8. Altlastenverdächtige Flächen und vorsorgender Bodenschutz**

##### **8.1 Altlastenverdächtige Flächen**

Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen oder Altstandorte im Plangebiet liegen nicht vor. Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Butzbach nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, 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 die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen.

Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## **8.2 Kampfmittel**

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen teilt in seinen Stellungnahmen aus dem Jahr 2014 und 2023 mit, dass eine Auswertung der Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben habe, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt somit nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **8.3 Vorsorgender Bodenschutz**

Die überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässigen Grundflächen wurden eng gefasst und lassen ausschließlich eine Bebauung zu, die sich im Wesentlichen an den Grundmauern des bestehenden Objekts orientiert, wodurch im Hinblick auf den Bodenschutz eine nur geringe zusätzliche Versiegelung vorbereitet wird.

Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass - nach dem allgemein und unabhängig von den Festsetzungen des vorliegenden Planes geltenden § 202 BauGB - Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen ist:

*„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“.*

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung in diesem Kontext die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.
- Errichtung von Bauzäunen um besonders empfindliche Böden vor einem Befahren zu schützen.
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden.
- Schutz von Böden, die als Grünfläche erhalten bleiben sollen, vor einem Befahren durch Baufahrzeuge. Wenn ein Befahren unumgänglich ist, ist die Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens durchzuführen.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden anzulegen.

Zur Überwachung der vorgeschlagenen Minimierungs-Maßnahmen und der Klärung von vor Ort entstehenden Fragen und Herausforderungen ist der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung zu empfehlen.

## **9. Denkmalschutz**

In der Beikarte 1 zum RegFNP wird auf flächenhafte Bodendenkmäler im und um das Plangebiet (v.a. nordöstlich der Ortslage beidseits der Landesstraße hingewiesen. Auf die Bestimmungen § 21 HDSchG wird daher verwiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

#### **10. Klimaschutz und Gebäudeenergiegesetz**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Photovoltaikanlagen jeweils auf mindestens 25 % der Dachflächen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wie Carports, oberirdischen Garagen und Nebengebäuden zu errichten sind. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann dabei auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen verteilt werden. Die Festsetzung konkretisiert damit die informellen Planungsvorgaben der integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Butzbach und überführt diese in verbindliche Planungsvorgaben.

Darüber hinaus wird die Pflicht zur Begrünung von gering geneigten Dächern festgesetzt. Diese speichern Wasser, binden Staub, heizen sich auch bei extremen Temperaturen kaum auf und verbessern so nachhaltig das Mikroklima.

Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regenwasserspeicherung, fördern sie zudem die Verdunstung und sorgen für eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswasser.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu beachten und einzuhalten sind.

#### **11. Sonstige Infrastruktur**

Stromnetz: Das Stromnetz im Stadtgebiet Butzbach wird von der Butzbacher Netzgesellschaft GmbH & CO.KG (BNG) betrieben. Anteilseigner an dieser Gesellschaft sind die Energie und Versorgung Butzbach GmbH (EVB) und die Ovag Netz AG, welche auch die Technische Betriebsführung übernimmt. Die Ovag teilt in ihrer Stellungnahme zum benachbarten Bebauungsplan vom 24.10.2014 mit, dass in dem ausgewiesenen Gebiet im nördlichen Baugebiet im öffentlichen Straßenraum 0,4-kV- Niederspannungskabel verlegt sind.

Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes, mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

In den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, sind die vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Bei evtl. notwendigen Erdarbeiten im Bereich der Kabel ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, sich vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg (Tel. 06031 / 821650) in Verbindung zu setzen.

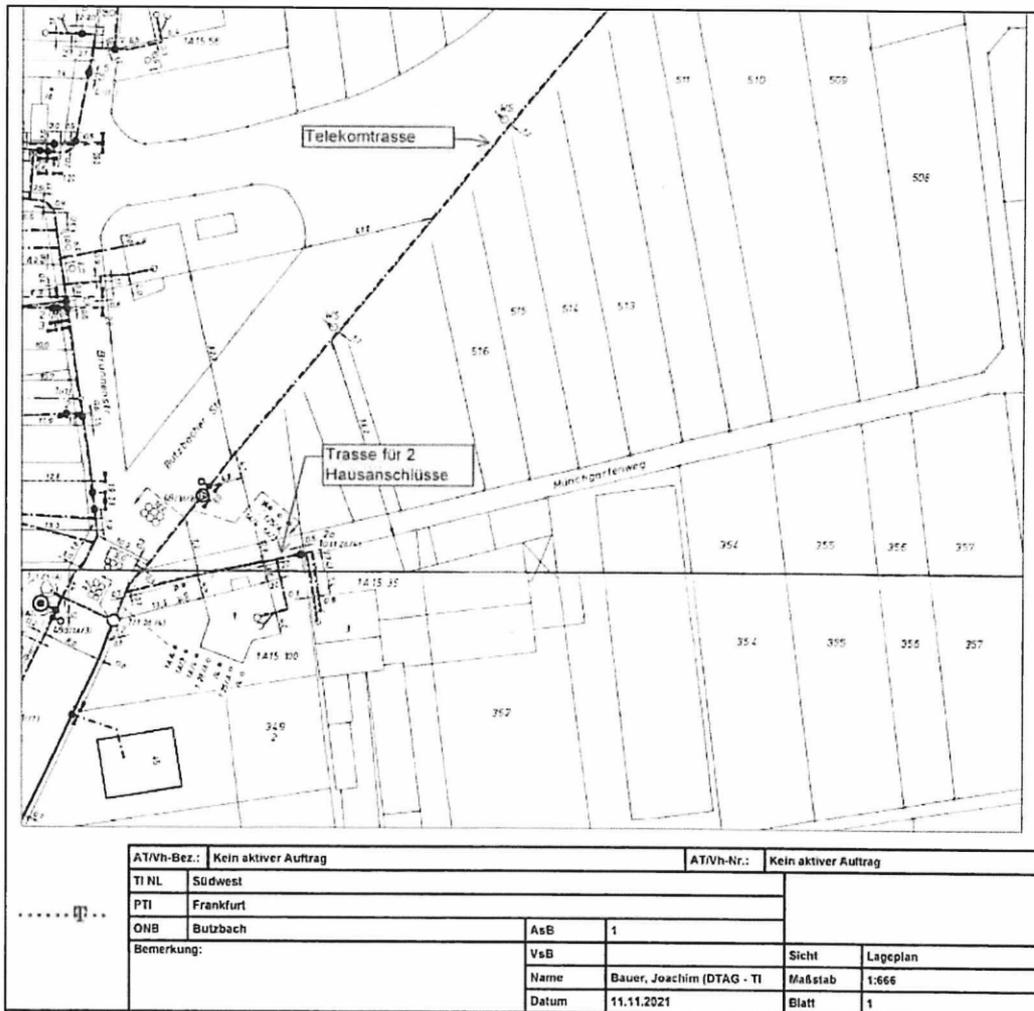
Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an das Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, wird gebeten, sich frühzeitig mit der Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 - in Verbindung zu setzen.

Es wird zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro gebeten, damit von Seiten der BNG eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann. Wenn diese Belange berücksichtigt werden, bestehen keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.

**Telekom Deutschland GmbH:** Im Plangebiet befinden sich im öffentlichen Bereich Telekommunikationsanlagen der Telekom (s. Anlage Lageplan mit Kennzeichnung, Telekomtrasse und Hausanschlüsse). Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

#### Lageplan Telekom



Quelle: Telekom

## **12. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise**

### **12.1 Abfallwirtschaft**

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Hinweis - Das v. g. Merkblatt steht als kostenfreier Download unter [www.umwelt.hessen.de](http://www.umwelt.hessen.de) – Bau- und Abbruchabfälle zur Verfügung.

### **12.2 Lichtemissionen**

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) ein-gesetzt 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 Informations-vermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten 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.

### **12.3 DIN-Vorschriften**

Sofern in den materiellen Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Stadtverwaltung der Stadt Butzbach, Schloßplatz 1, 35510 Butzbach während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

## **13. Kosten**

Der Stadt Butzbach werden aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten entstehen, da die Planung und Realisierung des Vorhabens durch die privaten Vorhabenträger getätigt wird.

## **14. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

## 15. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b> | <b>6.339 qm</b> |
| Mischgebiete                              | 2.539 qm        |
| Straßenverkehrsflächen                    | 547 qm          |
| Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung      | 65 qm           |
| Private Grünflächen                       | 1.212 qm        |
| Kompensationsflächen                      | 1.975 qm        |

Planstand: 14.03.2023

Projektnummer: 20-2368

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)



## Amtliche Bekanntmachungen der Stadt Butzbach

**Betr.: Bauleitplanung der Stadt Butzbach, Stadtteil Hoch-Weisel**  
**hier: Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Münchgartenweg, 1. Änderung und Erweiterung mit integrierten baurechtlichen Gestaltungsvorschriften (gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) und wasserrechtlichen Festsetzungen (gemäß § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat den Bebauungsplan „Münchgartenweg, 1. Änderung und Erweiterung“ mit integrierten baurechtlichen Gestaltungsvorschriften und wasserrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG sowie § 5 HGO als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht hierzu gebilligt. Der Bebauungsplan mit integrierten baurechtlichen Gestaltungsvorschriften und wasserrechtlichen Festsetzungen tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des im Münchgartenweg ansässigen Garten- und Landschaftsbetriebes, u.a. für die Errichtung eines Wohnhauses für die Betriebsinhaber sowie Sozialräume für die Mitarbeiter, geschaffen. Zur Festsetzung gelangt ein Mischgebiet. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist den nachfolgenden Übersichtskarten zu entnehmen.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Der Bebauungsplan wird mit Begründung und Umweltbericht sowie der faunistischen Kartierung und Artenschutzprüfung, der schalltechnischen Stellungnahme und den für das Verständnis der Festsetzungen erforderlichen DIN-Normen (DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“), in der Stadtverwaltung Butzbach, Schlossplatz 1, Zimmer 105, 35510 Butzbach während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

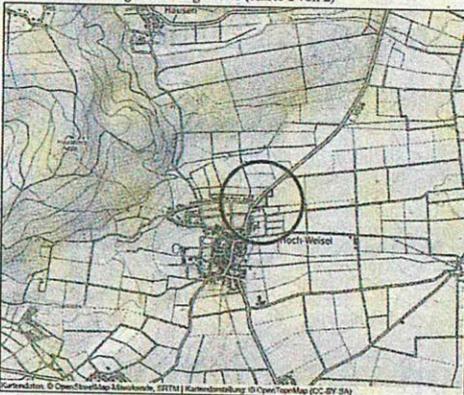
Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigelegt, aus der die Art und Weise hervorgeht, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan auch unter <https://stadt-butzbach.de/themen/bebauungsplane/> ins Internet gestellt und ist über das Bauleitplanungportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplane-in-hessen/ac> unter dem Reiter „Butzbach“ und „Zum rechtskräftigen Bebauungsplan“ abrufbar.

Gemäß § 215 Abs. 1 und 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsverganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Entschädigungsberechtigte nach § 44 Abs. 3 BauGB Entschädigung verlangen kann, wenn die in den §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Nach § 44 Abs. 4 BauGB erlischt der Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die o.g. Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Übersichtskarte: Lage des Plangebietes (Karte 1 von 2)



genordet, ohne Maßstab

Plankarte des Bebauungsplanes (verkleinert) (Karte 2 von 2)



genordet, ohne Maßstab  
Butzbach, den 27.7.2023

Magistrat der Stadt Butzbach  
Fachdienst 6  
Stadtplanung, Wirtschaftsförderung,  
Straßen- und Tiefbau, Umwelt

Butzbacher Zeitung

27.07.2023