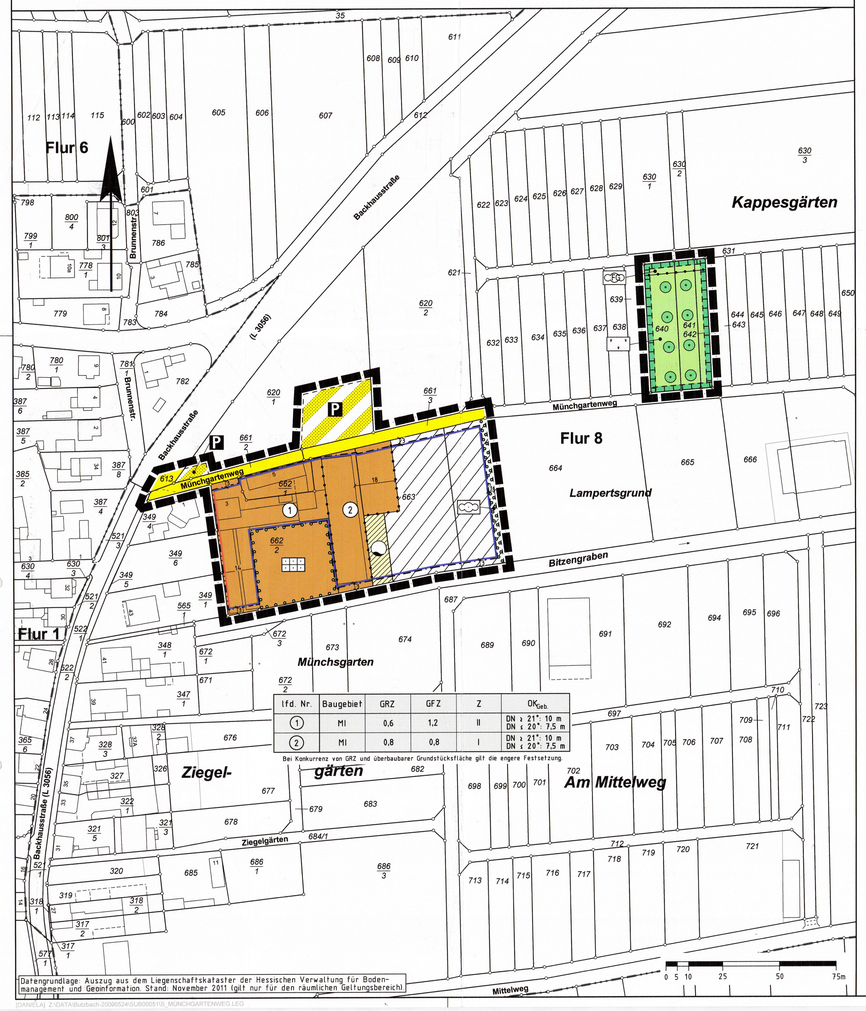
Stadt Butzbach, Stadtteil Hoch-Weisel

Bebauungsplan "Münchgartenweg"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$OK_{Geb.}$
1	MI	0,6	1,2	II	DN ≥ 21°: 10 m DN < 20°: 7,5 m
2	MI	0,8	0,8	I	DN ≥ 21°: 10 m DN < 20°: 7,5 m

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

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Stand: November 2011 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).

[DANIELA] Z:\DATA\Butzbach-20080524\SUB00005110_MÜNCHGARTENWEG.LEG

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. S. 178).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Flur 8 — Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 663 — Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der Nutzung

1.2.1.1 MI — Mischgebiet

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 GFZ — Geschossflächenzahl

1.2.2.2 GRZ — Grundflächenzahl

1.2.2.3 Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse

1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rohboden; hier:

1.2.2.4.1 $OK_{Geb.}$ — Oberkante Gebäude in Meter über Geländeoberfläche (m ü GOF); hier: in Abhängigkeit der Dachneigung (DN)

1.2.3 Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 Baulinie

1.2.3.2 Baugrenze

1.2.4 Verkehrsflächen

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

1.2.4.3.1 P — Private Verkehrsfläche; Zweckbestimmung Parkplatz

1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen und Anlagen für die Abfallentsorgung und die Abwasserableitung sowie für Ablagerungen, hier:

1.2.5.1 Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken

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

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

1.2.6.1.1 Zweckbestimmung Extensivgrünland

1.2.6.1.2 Zweckbestimmung Feldgehölz

1.2.6.2 Anpflanzung von Obstbäumen

1.2.6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; hier nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Begrünung und Bepflanzung

1.2.6.3.1 Zweckbestimmung Hausgarten

1.2.6.3.2 Zweckbestimmung Hecke

1.2.7 Sonstige Planzeichen

1.2.7.1 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird

1.2.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

1.2.7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.8 Sonstige Darstellungen

1.2.8.1 Fahrbahnrand (nicht eingemessen)

1.2.8.2 unverbindliche Grundstücksgrenzen / Nutzungseinteilung

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Art der (baulichen) Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Mischgebiet

2.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO gilt für das MI 1: Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO gilt für das MI 2: Zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr.6 BauNVO.

2.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

2.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 und §17 BauNVO gilt für das MI 2: Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

2.3 Besonderer Nutzungszweck von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB:

Zulässig ist ein Lagerplatz für Material und Gerätschaften eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes.

2.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege du zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

2.4.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

2.4.2 Die privaten Verkehrsflächen, Zweckbestimmung Parkplatz, sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

2.4.3 Für den Lagerplatz gilt: Zulässige Flächenbefestigungen sind ausschließlich Schotter/Schotterrasen oder wassergebundene Decken, sofern dem weder wasserrechtliche / wasserwirtschaftliche noch gesundheitliche Belange entgegenstehen.

2.4.4 Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Das durch Ansaat mit einer blühreichen Mischung zu entwickelnde Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

2.4.5 Entwicklungsziel: Feldgehölz

Zur Entwicklung eines Feldgehölzes ist eine geschlossene Gehölzstruktur bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus einheimischen standortgerechten Laubsträuchern und zu 1/3 aus Laubbäumen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Vgl. Artenliste unter 4.1). Es gilt 1 Baum je 50 m² und 1 Strauch je 2 m². Die Sträucher sind in Gruppen von 5-6 Sträuchern einer Art anzupflanzen. Auf die einzuhaltenden Grenzabstände nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz sei hingewiesen.

2.4.6 Nisthilfen

Vorsorglich sind drei geeignete Nisthilfen für Fledermäuse an Obstbäumen auf der Ausgleichsfläche (Flurstücke Nr. 640, 641 und 642 (Flur 8)) anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Als Ersatz für mögliche wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind drei geeignete Nisthilfen an Gebäuden innerhalb des Plangebiets anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

2.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

2.5.1 Anpflanzen von Obstbäumen gemäß Plankarte

Es sind einheimische, standortgerecht Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig (vgl. Artenliste unter 4.1).

2.5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.5.2.1 Zweckbestimmung Hausgarten:

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche dient der Begrünung / Bepflanzung.
Die Fläche innerhalb der Umgrenzung ist gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Artenliste unter 4.1).

2.5.2.2 Zweckbestimmung Hecke:

Innerhalb der Umgrenzung ist eine geschlossene Gehölzstruktur aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Artenliste unter 4.1).

2.6 Zulässigkeit der Nutzung und Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

Für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck Lagerplatz gilt:

Die Nutzung ist zulässig, solange der begünstigte Garten- und Landschaftsbaubetrieb innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angesiedelt ist.

Nach der Abmeldung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes ist die Fläche einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO

3.1 Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Die max. zulässige Oberkante Gebäude (OK_{Geb}) wird in Metern über der natürlichen Geländeoberfläche in Abhängigkeit zur Dachneigung festgesetzt:

1) Steildächer mit einer Dachneigung größer 20° (OK_{Geb} = Firsthöhe = max. 10 m):
- Firsthöhe bei gegeneinander laufenden Dachflächen: oberster Punkt der Dachhaut.
- Firsthöhe bei Pultdächern: oberer Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes.

2) gewölbte und runde Dächer:
- OK_{Geb} = Scheitelpunkt des Bogens.

3) Flachdächer mit einer Dachneigung kleiner gleich 20° (OK_{Geb} = max. 7,5 m):
- OK_{Geb} = oberster Punkt der Dachhaut / Attika (der höher liegende Punkt ist maßgebend).

Die festgesetzte OK_{Geb} darf durch Staffelgeschosse nicht überschritten werden.

3.1.2 Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen und Glasdächer zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

3.1.3 Dächer von Neubauten (vgl. Bestandsdarstellung in der Plankarte) mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen (vgl. Artenliste unter 4.1). Ausgenommen hiervon sind Flächen für die Nutzung / Gewinnung regenerativer Energien.
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.

3.1.4 Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

3.2 Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.2.1 Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Artenlisten

Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):
Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume 1. Ordnung: H.3 x v., m. B. 14-16 cm
Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150
Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Esche	- Fraxinus excelsior
Traubeneiche	- Quercus petraea
Stieleiche	- Quercus robur

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Wildapfel	- Malus sylvestris
Wildbirne	- Pyrus pyraster
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Salweide	- Salix caprea

Sträucher:

Gew. Berberitze	- Berberis vulgaris
Hainbuche	- Carpinus betulus
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna/ laevigata
Hundsrose	- Rosa canina
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

Kletterpflanzen:

Trompetenblume	- Campsis radicans
Clematis, Waldrebe	- Clematis Montana/ Clematis-Hybriden
Efeu	- Hedera helix
Wald-Geißblatt	- Lonicera periclymenum
Kletterknöterich	- Polygonum aubertii
Echter Wein	- Vitis vinifera

Obstbäume:

Kaiser Wilhelm	- Apfel
Graue franz. Renette	- Apfel
Riesenboiken	- Apfel
Roter Boskoop	- Apfel
Roter Trierer Weinapfel	- Apfel
Winterglockenapfel	- Apfel
Clapps Liebling	- Birne
Gute Graue	- Birne
Große schwarze Knorpelkirsche	- Kirsche
Gravensteiner	- Apfel
Rheinischer Bohnapfel	- Apfel
Rote Sternrenette	- Apfel
Roter Herbstkalvill	- Apfel
Schöner von Nordhausen	- Apfel
Winterrambour	- Apfel
Jakob Lebel	- Apfel
Frühe von Trevoux	- Birne
Schneiders späte Knorpelkirsche	- Kirsche

Sedum-Kraut-Begrünung:
Empfehlung: Sedum-Kraut-Begrünung durch Trockenansaat von Kräutersamen und Ausstreuen von Sedum-Sprossen.

Kräuter:

Gemeine Schafgarbe	- Achillea millefolium
Kornblume	- Centaurea cyanus
Habichtskraut	- Hieracium pilosella
Fingerkraut	- Potentilla verna
Wilder Majoran	- Origanum vulgare
Thymian	- Thymus serpyllum

Sedum-Arten:

weißer Mauerpfeffer	- Sed. album
Fetthenne	- Sed. floriferum
Mongolen-Sedum	- Sed. hybridum
Tripmadam	- Sed. reflexum
milder Mauerpfeffer	- Sed. sexangulare
Teppich-Sedum	- Sed. spurium

4.2 Stellplätze

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

Die innerhalb der privaten Verkehrsflächen einzurichtenden Parkplätze können für den Stellplatznachweis der Nutzungen innerhalb des Plangebietes herangezogen werden.

4.3 Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen.
Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

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

Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zum 01.01.2013 trat die Neufassung der Entwässerungssatzung in Kraft. In Folge dessen wird die Abwassergebühr über die versiegelte Fläche ermittelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Regenrückhaltbecken. Dieses dient der Regenwasserbewirtschaftung innerhalb des Geltungsbereiches.

4.5 Denkmalschutz

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

4.6 Artenschutz

Gemäß §§ 39 und 44 BNatschG gilt: Zur Vermeidung von Totungs- und Störungstatbeständen sind die ggf. Notwendige Abriss- und Baufeldbefreiungsarbeiten in der vegetationsfreien Zeit durchzuführen.

Empfohlen wird deshalb die Durchführung der Arbeiten zwischen Oktober/November und spätestens Ende Februar eines Jahres.

4.7 Bergbau

Bei Erdarbeiten im Rahmen von Bautätigkeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Sofern Hohlräume angetroffen werden, sind in Absprache mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde die notwendigen bautechnischen Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Es wird darum gebeten, das Dezernat IV/Wi 44 - Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt über die Lage der angetroffenen Hohlräume sowie die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen auf geeignete Weise (z. B. durch Fotos, Pläne, Lageskizzen, Koordinaten- und Höhenangaben) in Kenntnis zu setzen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 23.06.2014

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.10.2014

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.10.2014
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.10.2014
bis einschließlich 07.11.2014

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.02.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.03.2015
bis einschließlich 10.04.2015

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.05.2015

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Butzbacher Zeitung.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Butzbach, den 03.06.2015

Bürgermeister

STADT BUTZBACH

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.7.2015

Butzbach, den 21.7.2015

Bürgermeister

STADT BUTZBACH

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 – 35440 Linden – Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Butzbach, Stadtteil Hoch-Weisel
Bebauungsplan
"Münchgartenweg"
Satzung

Stand:	
	24.04.2014 / 05.05.2014
	15.05.2014 / 19.05.2014
	28.05.2014 / 25.08.2014
	14.11.2014 / 10.12.2014
	24.04.2015
Bearbeitet:	Fischer, Krutzsch
CAD:	Ferber
Maßstab	1 : 1.000