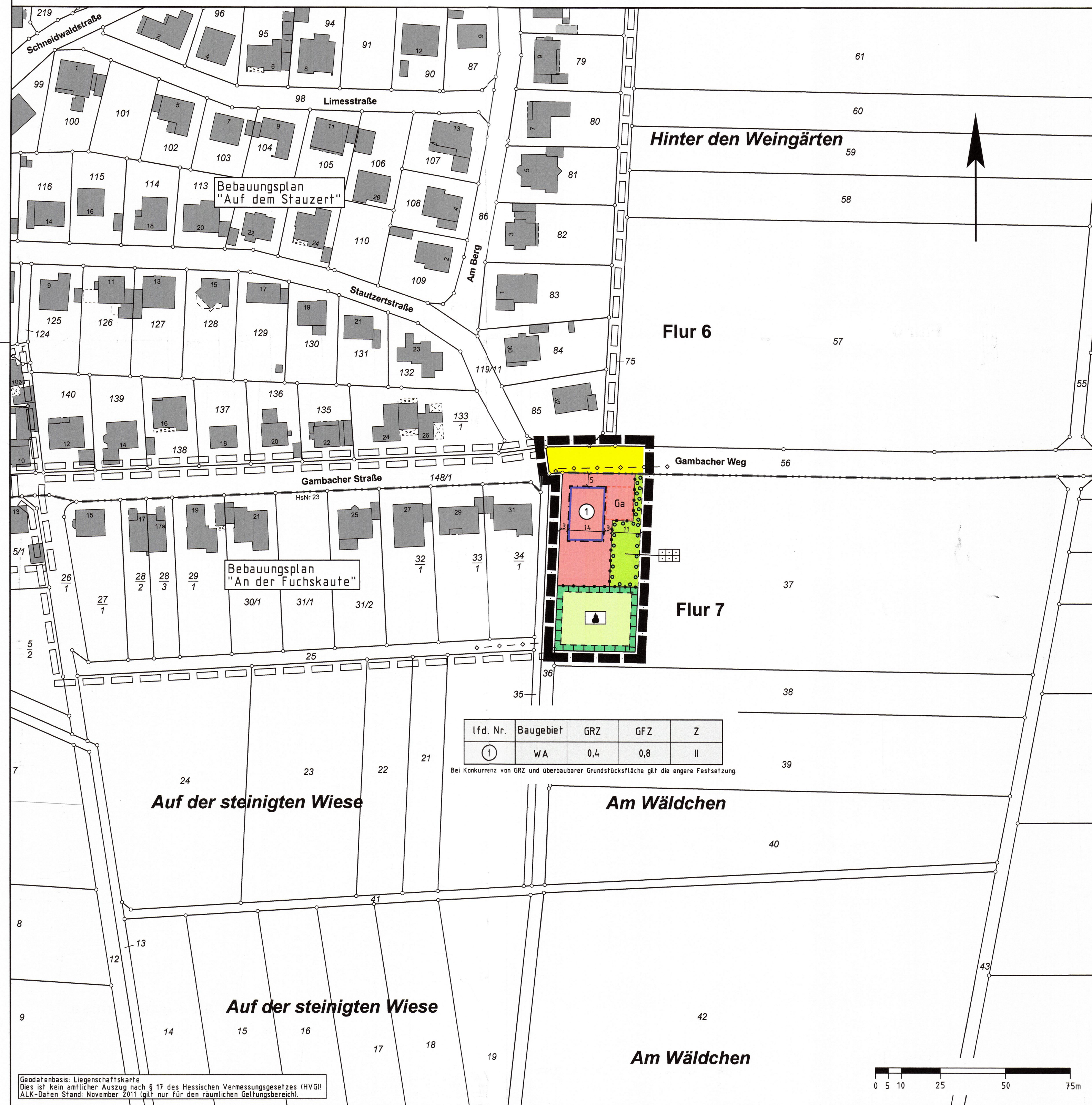


Stadt Butzbach, Stadtteil Kirch-Göns

Bebauungsplan

"An der Fuchskaute"

- 1. Änderung und Erweiterung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 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), Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 1.2.5.1 20-kV Kabel der DVAG (nicht eingemessen)
- 1.2.6 Grünflächen
- 1.2.6.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.7.1.1 Entwicklungsziel: Streuobstwiese
- 1.2.7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Garagen
- 1.2.8.1.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.8.3 Grenze der benachbarten Bebauungspläne

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Zwischen Vorderkante Garagen / Stellplatzflächen und der erschließenden Verkehrsfläche muss ein Abstand von 5,00 m eingehalten werden.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Je Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- 2.3.1 Entwicklungsziel: Streuobstwiese
- Maßnahmen:
- a) Im Bereich der Fläche ist eine Streuobstwiese aus bewährten Hochstamm-Obstbäumen anzulegen. Pflanzdichte: Je angefangene 100 m² der Maßnahmenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.
- Bewirtschaftungsempfehlung:
- b) Das zu entwickelnde Grünland (Verwendung einer regionaltypischen Saatgutmischung) 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.
- 2.3.1.1 Auswahl:
- | | | | |
|----------------------------|---------|---------------------------------|-----------|
| Rote Sternrenette | - Apfel | Rheinischer Bohnapfel | - Apfel |
| Roter Boskoop | - Apfel | Rieseboken | - Apfel |
| Graue französische Renette | - Apfel | Gravensteiner | - Apfel |
| Roter Trierer Weinapfel | - Apfel | Winterrambour | - Apfel |
| Winterlockenapfel | - Apfel | Kaiser Wilhelm | - Apfel |
| Roter Herbstkalvill | - Apfel | Schöner von Nordhausen | - Apfel |
| Jakob Leibel | - Apfel | Frühe von Trevoux | - Birne |
| Clapps Liebling | - Birne | Große schwarze Knorpeleirsche | - Kirsche |
| Gute Graue | - Birne | Schneiders späte Knorpeleirsche | - Kirsche |

- 2.3.2 Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen (i.S.d. BauNVO) sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzstruktur aus einheimischen standortgerechten Sträuchern gemäß Artenauswahl Ziffer 3.3.1 anzupflanzen.
- 3 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Streckmetall und Stabgitter sowie Holzlatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante. Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf 1,10 m, gemessen ab der Bürgersteigoberkante, nicht überschreiten. Ein Mindestbodenabstand von 0,20 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.
- 3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.
- 3.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Grundstücksflächen: Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch je 10 m² (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- 3.3.1 Artenlisten (Auswahl):
- Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol./H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200
- | | | | |
|---------------------|--------------------|---------------------------|-----------------|
| Aesculus spec. | - Kastanie | Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Acer campestre | - Feldahorn | Tilia cordata | - Winterlinde |
| Acer platanoides | - Spitzahorn | Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | Sorbus aria | - Mehlbeere |
| Betula pendula | - Hängebirke | Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Sorbus domestica | - Speierling |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche | | |
| Juglans regia | - Walnuss | Obstbäume (H., v., 8-10): | |
| Prunus avium | - Vogelkirsche | Prunus avium | - Kulturkirsche |
| Prunus div. spec. | - Kirsche, Pflaume | Malus domestica | - Apfel |
| Quercus robur | - Stieleiche | Pyrus communis | - Birne |
- Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. m.B. 100-150
- | | | | |
|---------------------|--------------------|------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel | Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Corylus avellana | - Hasel | Ribes div. spec. | - Beerensträucher |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn | Rosa canina | - Hundrose |
| Crataegus laevigata | - Heckenkirsche | Rosa div. spec. | - Wild- u. Strauchrosen |
| Lonicera xylosteum | - Wildapfel | Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Malus sylvestris | - Wildbirne | Salix caprea | - Salweide |
| Pyrus pyrausta | - Wildbirne | Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |

4 Wasserrechtliche Festsetzungen

- 4.1 Gem. § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Auslegung von 25 l/m² angeschlossener Dachfläche zu sammeln und als Brauchwasser zur Grünflächenbewässerung zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 5.1 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.
- 5.2 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.
- 5.3 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 5.4 In Kürze erfolgt die Niederschlagsgebühreneuerung. In Folge dessen wird die Abwassergebühr zukünftig über die versiegelte Fläche ermittelt.
- 5.5 Gem. § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.
- 5.6 Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG: Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden. Vor dem Abriss von Gebäuden und dem Fällen von Obstbäumen ist in jedem Fall durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und ggf. durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 26.01.2012
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.05.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.05.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.05.2012 bis einschließlich 26.06.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.09.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.09.2012 bis einschließlich 15.10.2012

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.11.2012

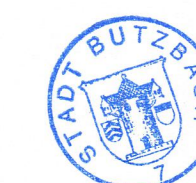
Die Bekanntmachungen erfolgten in der Butzbacher Zeitung

Ausfertigerungsvermerk:

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 19.11.2012

Bürgermeister

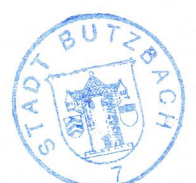


Rechtskraftvermerk:

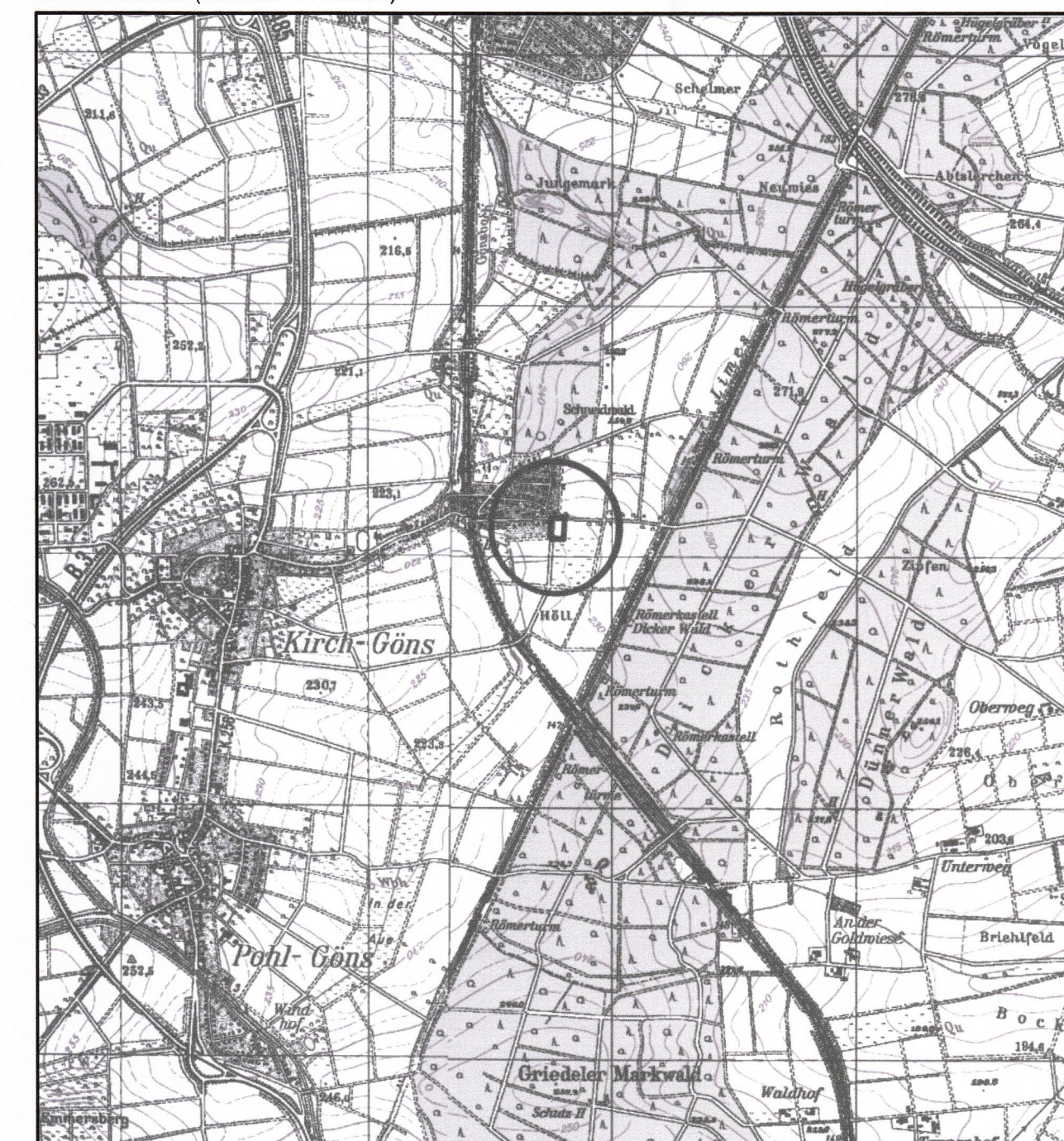
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 29.11.2012

Butzbach, den 29.11.12

Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30	
Stand:	05.04.12 / 17.04.12
Stadt Butzbach, Stadtteil Kirch-Göns	07.05.12 / 15.05.12
Bebauungsplan	05.09.2012
"An der Fuchskaute" - 1. Änderung und Erweiterung	17.10.2012
Satzung	Bearbeitet: Fischer, Kruttsch
	CAD: Schneider, Beil
	Maßstab: 1:1.000