

Stadt Butzbach, Stadtteil Kirch-Göns

Bebauungsplan "Pfeifergasse 26"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Hessische Bauordnung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573),

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
 Flur 1
 Flurnummer
 Flurstücksnummer
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschossflächenzahl
 Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 Höhe baulicher Anlagen in m über Erdgeschoss-Rohboden, hier:
 FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Anlage als Hausgarten

Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Anpflanzung von Bäumen gem. Artenliste
 Erhalt von Bäumen
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen für das allgemeine Wohngebiet, Zweckbestimmung:
 St Stellplätze
 Ga Garagen
 W/R Wertstoff- und Restmüllbehälter
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)
 Abbruchgebäude
 Bestandsgebäude

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	FH über OK Erdgeschoss-Rohboden
①	WA	0,4	0,8	II	-
②	WA	0,4	0,8	II	11,5 m
③	WA	0,4	0,8	II	10,5 m

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

1 Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
 1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Von den in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.
 1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
 1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
 1.3 Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
 1.3.1 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mind. dreireihige Laubstrauchhecke gemäß Artenliste 2.4.1 anzupflanzen. Der Abstand zwischen den Anpflanzungen einer Reihe beträgt max. 2,0 m.
 1.3.2 Die in der Plankarte festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Die zulässige Dachneigung von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt zwischen 38° und 45°. Hier ausgenommen sind die Dächer von Gauben und Zwerghäusern.
 2.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.
 2.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
 2.3.1 Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Mit Kies befestigte Wege sind zulässig.
 2.3.2 Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m². Die nach Bauplanungsrecht festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.
 2.4.1 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:
 Rotbuche - Fagus sylvatica
 Esche - Fraxinus excelsior

Bäume 2. Ordnung:
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Wildapfel - Malus sylvestris
 Wildbirne - Pyrus pyraeaster
 Eberesche - Sorbus aucuparia
 Salweide - Salix caprea

Sträucher:
 Gew. Berberitze - Berberis vulgaris
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
 Hasel - Corylus avellana
 Weißdorn - Crataegus spec.
 Hundsrose - Rosa canina
 Woll. Schneeball - Viburnum lantana
 Gew. Schneeball - Viburnum opulus

Kletterpflanzen:
 Aristolochia macrophylla - Pfeifenwind
 Clematis, Waldrebe - Clematis vitalba
 Schling-Knöterich - Fallopia baldschuanica
 Efeu - Hedera helix
 Wald-Geißblatt - Lonicera periclymenum
 Wilder Wein - Parthenocissus inserta
 Echter Wein - Vitis vinifera
 Blauregen - Wisteria sinensis

blühende Ziersträucher / Arten alter Bauergärten:
 Felsenbirne - Amelanchier div. spec
 Kornelkirsche - Cornus mas
 Deutzie - Deutzia hybrida
 Weigelie - Spiraea bumalda
 Mispel - Mespilus germanica

Falscher Jasmin - Philadelphus coronarius
 Himbeere - Ribes idaeum
 Blut-Johannisbeere - Ribes sanguineum
 Stachelbeere - Ribes uva-crispa
 Rosen - Rosa div. spec

3 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

- Gemäß § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB: Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen. Das Retentionsvolumen und der Drosselabfluss der Zisternen ist in Abhängigkeit zu den einzelnen Grundstücksgrößen (A) zu setzen. Hierbei werden folgende Werte festgesetzt:
 Retentionsvolumen Regenwasser aus dem Gesamtgrundstück: VRetention (m³) = 26,00 cbm
 Drosselabfluss-Spende Regenwasser aus dem Gesamtgrundstück Qdr = 2,5 l/s

4 Hinweise

- 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.
 4.2 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDschG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
 4.3 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.
 4.4 Gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
 4.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
 4.5.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:
 a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
 b. Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
 c. Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 d. Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
 e. Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
 4.5.2 Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von geeigneten Vogel- bzw. Fledermauskästen im Verhältnis 1:3 in oder an Fassaden / Bäumen auszugleichen. Die Nistkästen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 15.12.2020
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.12.2020
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.12.2020
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.12.2020 bis einschließlich 28.01.2021
 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HGO sowie § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.03.2021
 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 02.03.2021

 Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:

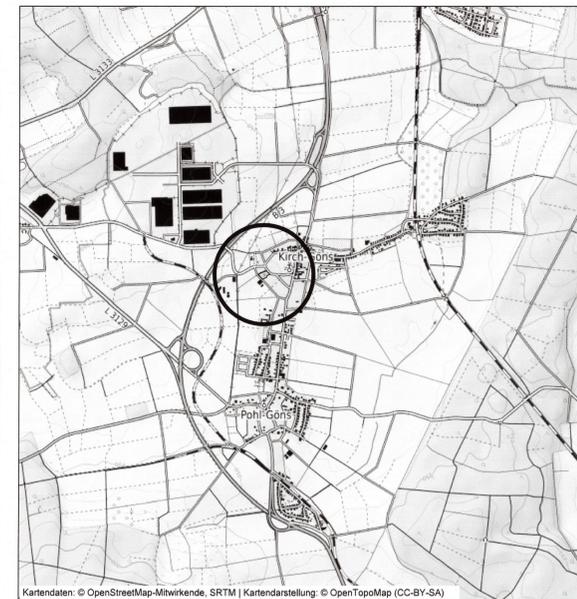
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 25.03.2021

Butzbach, den 25.03.2021

 Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg, Tel. 0641/86441-22 Fax: 0641/441-155

Stand: 09.12.2020
 15.02.2021
 Stadt Butzbach, Stadtteil Kirch-Göns
 Bebauungsplan "Pfeifergasse 26"
 Satzung
 Bearbeiter: Fischer
 CAD: Voith
 Maßstab: 1:500