



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
2.1 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wie folgt bestimmt: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG).
2.2 Gemäß § 20 Nr. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umkleenkabinen mitzurechnen sind.
 - Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)**
Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandsflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.
 - Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
5.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten, und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
5.2 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist innerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) nicht zulässig. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und Laubbäumen (vgl. Artenliste unter C.1) gemäß Plankarte, entfällt bei Erhaltung bestehender Bäume. Je Strauchsymbol in der Plankarte sind mind. 10 Einzelpflanzen mit einer Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren anzupflanzen.

PLANZEICHEN (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ)
 Grundflächenzahl (GRZ)
 OK 10,5 m Höhe baulicher Anlagen: Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzen: Bäume
 Anpflanzen: Sträucher

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
1.1 Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5°, Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° und Satteldächer mit einer Neigung von 22°-45°. Gegeneinander versetzte Pultdächer sind bis zu einer Versatzhöhe von max. 1,0 m und einer Dachneigung von max. 15°-45° zulässig.
1.2 Als Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in Rot, Braun und Anthrazit zu verwenden. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer und Dächer, bei denen Solarkollektoren auch der Eindeckung dienen, sowie Wintergärten und Vordächer mit Glasdach.
1.3 Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand aufweisen. Giebelgauben dürfen nicht breiter als 2,0 m sein; bei mehreren Gauben darf die Gesamtbreite zudem 50 % der jeweiligen Trauflänge (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen. Die Gauben müssen sich im Verhältnis von Höhe zu Breite den Fensteröffnungen der Hauptfassade anpassen.
1.4 Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate zulässig, ein Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand ist einzuhalten.
1.5 Dacheinschnitte sind zulässig. Ihre max. Breite darf 3,0 m nicht überschreiten. Die vorgelagerten Brüstungen dürfen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.
1.6 Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mindestens 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.
 - Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (vgl. Artenliste unter C.1). Seitlich und rückwärtig ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.
 - Gestaltung der Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
Pkw-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
 - Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Dabei sind mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten ein Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m² (zur Artenauswahl s. C.1). Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.
- C Hinweise und Empfehlungen**
- Gehölz- und Pflanzenliste (Auswahl/Empfehlung)**
Bäume 1. Ordnung Bäume 2. Ordnung:
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Feldahorn - Acer campestre
Spitzahorn - Acer platanoides
Hainbuche - Carpinus betulus
Rotbuche - Fagus sylvatica

- Wildpappel - Malus sylvestris
 Esche - Fraxinus excelsior
 Wildbirne - Pyrus pyraeaster
 Traubeneiche - Quercus petraea
 Eberesche - Sorbus aucuparia
 Stieleiche - Quercus robur
 Salweide - Salix caprea
 Magnolie - Magnolia spec.
 Rottorn - Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
 Flieder (Hochstamm) - Syringa spec.
- Sträucher:
 Gewöhnliche Berberitze - Berberis vulgaris
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
 Hasel - Corylus avellana
 Weißdorn - Crataegus monog./laevig.
 Faulbaum - Frangula alnus
 Hundsrose - Rosa canina
 Schwarzdorn - Prunus spinosa
 Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
- Kletterpflanzen:
 Trompetenblume - Campsis radicans
 Clematis - Clematis Montana
 Waldrebe Clematis-Hybriden
 Efeu - Hedera helix
 Wald-Geißblatt - Lonicera periclymenum
 Geißblatt - Lonicera caprifolium
 Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
 Kletterknöterich - Polygonum aubertii
 Echter Wein - Vitis vinifera
- blühenden Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten:
 Kornelkirsche - Cornus mas
 Falscher Jasmin - Philadelphus
 Sommerflieder - Buddleja davidii coronarius
 Buchsbaum - Buxus sempervirens
 Blauregen - Wisteria sinensis
 Deutzie - Deutzia hybrida
 Blut-Johannisbeere - Ribes sanguineum
 Zaubernuss - Hamamelis mollis
 Rosen - Rosa div. spec.
 Hortensie - Hydrangea macrophylla
 Flieder - Syringa vulgaris
 Mispel - Mespilus germanica
 Sommerspiere - Spiraea bumalda
 Weigelle - Weigela florida

- Stellplätze**
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz**
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 Bauantragstellung 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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verwertung von Niederschlagswasser**
Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser 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.
- Wasserschutzgebiet**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Butzbach Brunnen 1 und 2 Pohl-Göns. Die Gebote und Verbote der Schutzgebietsverordnung (StAnz. 24/75, S. 1059 ff) sind zu beachten.
- 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. § 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.
- Altlasten**
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Butzbach, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Bergbau**
Das Plangebiet wird von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert, in der Erkundungsarbeiten durch Bohrversuche stattgefunden haben. Die genaue Lage sowie der Umfang dieser bergbaulichen Tätigkeiten sind nicht bekannt. Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 26.08.2019 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 27.09.2019. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstiger Träger nach § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13a (2) BauGB verzichtet. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 10.01.2020 (Fristende: 14.02.2020) durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13a (2) BauGB verzichtet. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte ortsüblich am 06.01.2020. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 14.01.2020 bis 14.02.2020.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 30.06.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden festgestellt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Butzbach, den 02.07.2020

Merle - Bürgermeister

Butzbach, den 06.07.2020

Merle - Bürgermeister



STADT BUTZBACH

Bebauungsplan

"In der Schmalbach" 2. Änderung

Maßstab: 1:500 Datum: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.06.2020 Gezeichnet: us

Stadt- und Landschaftsplanung Im Erlengrund 27 35510 Butzbach
 (0 60 33) 7 44 54 12
 (0 175) 223 16 10
 Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann (Freischaffender Stadtplaner AKH)
 mail@ulrich-stuedemann.de www.ulrich-stuedemann.de