

Stadt Butzbach, Stadtteil Maibach

Bebauungsplan "Die alten Wiesen" 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 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 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 457), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 4

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

Hohe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (NHN), hier:

OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

P Erschließungsweg (privat)

Grünflächen

Private Grünflächen; Zweckbestimmung:

Streuobstwiese

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

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

Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Erhalt von Obstbäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Die alten Wiesen"

Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb.
1	WA	0,4	0,8	II	o, E	363,0 m ü. NHN

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

1 Textliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO:

Garagen, Carports, PKW-Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

Je Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig.

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

PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Rad- und Gehwege auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

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

Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Maßnahmen: Die Fläche ist durch Nutzungsintensivierung als artenreiche Wiese zu entwickeln und ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zulässig: Schafbeweidung im Durchtrieb.

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

1.6.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Rasenfläche mit lockerem Strauch-, Stauden- und Baumbewuchs der Pflanzlisten unter Ziffer 3.1 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

1.6.2 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch 1 m² (zur Artenauswahl siehe Ziffer 4.1). Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:

2.1.1 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. 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.

2.1.2 Dachendeckungen sind in nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) sowie als extensive Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 HBO:

Einfriedigungen:
Zulässig sind offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem gewachsenen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen sowie lebende Zäune. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

3. Wasserrechtliche Festsetzung

(§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist das auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen zu sammeln und zeitverzögert in die Kanalisation der Stadt Butzbach abzuleiten. Die Anlagen sind so zu dimensionieren, dass das Retentionsvolumen mind. 25 l/m² angeschlossener abflusswirksamer Fläche beträgt. Der Drosselabfluss Q_{Dr} für die Einleitung in die Kanalisation darf max. 0,5 l/s betragen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Pflanzlisten (Artenauswahl)

Artenliste 1 (Bäume):		
Aesculus spec.	- Kastanie	Tilia cordata
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia platyphyllos
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus domestica
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	
Betula pendula	- Hängebirke	Obstbäume (H. v. 8-10):
Carpinus betulus	- Hainbuche	Cydonia oblonga
Fagus sylvatica	- Rotbuche	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica
Sorbus torminalis	- Eläbe	Pyrus communis
		Malus sylvestris

Artenliste 2 (Heimische Sträucher):		
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraeol
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina
Crataegus laevigata	- Heckenkirsche	Sambucus nigra
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea
		Viburnum lantana

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume):		
Ameiherdiv. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. spec.
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica
Chenomeles div. spec.	- Zierquitten	Philadelphus div. spec.
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. spec.
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.
Deutzia div. spec.	- Deutzia	Sorbus aria/intermedia
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigelia div. spec.

Artenliste 4 (Stauden):		
Arnica montana	- Arnika	Centaurea jacea
Hesperis matronalis	- Nachtklee	Centaurea nigra
Solidago virgaurea	- Goldrute	Centaurea scabiosa
Verbena officinalis	- Eisenkraut	Veronica teurium
Stachys byzantina	- Volliest	

Artenliste 5 (Kletterpflanzen):		
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelbblatt	Wisteria sinensis
Lonicera caprifolium	- Gelbblatt	

4.2 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.

4.3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste (Schoben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 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.

4.4 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 HWG: 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.

4.5 Gemäß § 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.

4.6 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.

4.7 Artenschutzrechtliche Hinweise

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungsverboten ist es erforderlich, die Räumung des Baufelds nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der betroffenen europäischen Vogelarten (März bis August) durchzuführen. Falls dies nicht möglich ist, sollten die Bauflächen vorher durch einen Fachgutachter auf Vorkommen geschützter Arten kontrolliert werden.
- Zur Beleuchtung des Plangebiets sollten LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse (Schutz von Nachfaltern und Fledermäusen) verwendet werden.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 12.09.2016

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.11.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.11.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.11.2016 bis einschließlich 23.12.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.03.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.03.2017 bis einschließlich 27.04.2017

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.06.2017

Die Bekanntmachungen erfolgen 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 04.07.2017

Bürgermeister

Butzbach, den 07.07.2017

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 16.07.2017

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

