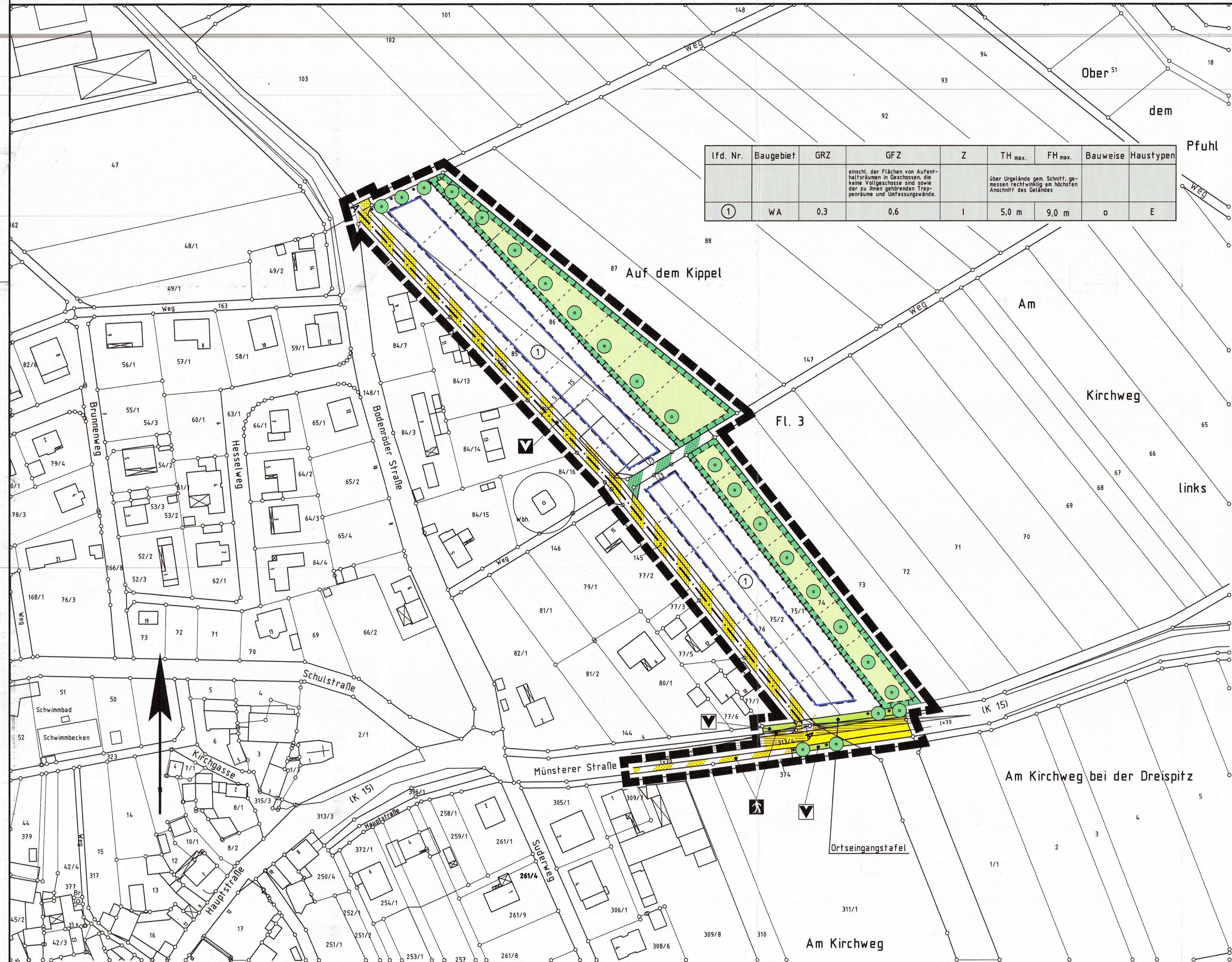


# Stadt Butzbach, Stadtteil Maibach

## Bebauungsplan

### "Östlicher Ortsrand"



| lfd. Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z | TH max. | FH max. | Bauweise | Haustypen |
|----------|-----------|-----|-----|---|---------|---------|----------|-----------|
| 1        | WA        | 0,3 | 0,6 | I | 5,0 m   | 9,0 m   | 0        | E         |

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),  
Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katastramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl. 3 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

#### 1.2 Planzeichen

- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 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
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN (siehe Teilplan 2); hier: Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.4.1 Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 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 Verkehrsberuhigter Bereich (begründet nicht zwingend eine Kennzeichnung mit den Verkehrszeichen 325/326)
- 1.2.4.3.2 Rad-/Gehweg
- 1.2.4.3.3 Wirtschaftsweg (Grasweg)
- 1.2.4.4 Sichtfeld; es gilt 2.4
- 1.2.5 Grünflächen
- 1.2.5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
- 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; hier: Zweischüriges Extensivgrünland
- 1.2.6.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.7.1
- 1.2.6.3 Anpflanzung von Hochstammobstäben gemäß 2.7.2
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)8 BauGB i.V.m. 1 (6) BauNVO: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- 2.2 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.
- 2.3 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen (einschl. sog. „Carports“) sind nur in einem Abstand von mind. 3,0 m und max. 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 2.4 Gem. § 9(1)11 BauGB: Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedungen udgl. über 0,8 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdbtrag bzw. Beseitigung derzeit sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen.
- 2.5 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fußpfadpflaster zu befestigen.
- 2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB:
- 2.6.1 Innerhalb der Flächen gemäß 1.2.6.1 sind bauliche Anlagen unzulässig.

#### 2.6.2 Entwicklungsziel: Zweischüriges Extensivgrünland

Empfehlung: Die derzeit als Acker genutzten Flächen sind durch Ansaat in Grünland zu überführen. Mit aufkommender Grünlandvegetation sind die Flächen 5 Jahre 3 x jährlich ab Mitte Mai zu mähen, das Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzuführen, eine Düngung ist unzulässig. Anschließend sind die Flächen zweimal jährlich Ende Juni und Ende September zu mähen, das Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzuführen, eine Düngung ist unzulässig.

#### 2.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:

#### 2.7.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Solitare, STU 14-16 cm):

Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Quercus robur - Stieleiche  
Quercus petraea - Traubeneiche

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe  $\geq 6$  qm je Baum vorzusehen.

#### 2.7.2 Anpflanzung von Hochstammobstäben gem. Plankarte: Es sind bewährte Regionalorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche) zu verwenden. Mindest-Pflanzqualitäten: 3xv, STU 12 - 14 cm. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, Ausfälle zu ersetzen. Die Abstandsbestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:

#### 3.1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 45°. Freistehende Doppel- und Mehrfachgaragen und untergeordnete Nebenanlagen sind in Dachform und Neigung dem Hauptgebäude anzupassen.

#### 3.1.2 Dachaufbauten: Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand aufweisen. Zulässig sind Spitz- und Giebelgauben (Dachneigung 35° bis 45°) sowie Schleppgauben (Dachneigung mind. 20°).

#### 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:

#### 3.2.1 Einfriedungen: Seitlich und rückwärtig zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlaten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,5 m. Bei Latenzäunen darf die Breite einer Latte max. 10 cm betragen. Der Zwischenraum zwischen zwei Latten muss mind. 5 cm betragen. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich um keine Stützmauern handelt). Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einhellige Pflanzung, Pflanzabstand 1,5 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.

#### 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO:

#### 3.3.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstäben zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzeipflanzen eingerechnet werden.

#### 3.4 Artenlisten (Auswahl):

| Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung):                                 |                      |                         |                      |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| Quercus petraea                                                  | - Traubeneiche       | Tilia cordata           | - Winterlinde        |
| Quercus robur                                                    | - Stieleiche         | Tilia platyphyllos      | - Sommerlinde        |
| Fagus sylvatica                                                  | - Buche              | Aeculus hippocastanum   | - Kastanie           |
| Acer platanoides                                                 | - Spitzahorn         | Cercus avium            | - Vogeleiche         |
| Acer pseudoplatanus                                              | - Bergahorn          | Juglans regia           | - Walnuß             |
| Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung):                                 |                      |                         |                      |
| Acer campestre                                                   | - Feldahorn          | Sorbus domestica L.     | - Speierling         |
| Carpinus betulus                                                 | - Hainbuche          | Malus sylvestris        | - Wildapfel          |
| Sorbus aucuparia                                                 | - Eibersche          | Pyrus pyraeaster        | - Wildbirne          |
| Artenliste 3 (Sträucher):                                        |                      |                         |                      |
| Carpinus betulus                                                 | - Hainbuche          | Lonicera xylosteum      | - Heckenkirsche      |
| Cornus sanguinea                                                 | - Roter Hirtengelb   | Prunus spinosa          | - Schwarzdorn        |
| Corylus avellana                                                 | - Hasel              | Rosa canina agg.        | - Hundrose           |
| Cotoneaster monosperma                                           | - Weißdorn           | Ligustrum vulgare       | - Liguster           |
| Crataegus laevigata                                              | - Weißdorn           |                         |                      |
| Artenliste 4 (blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten) |                      |                         |                      |
| Cornus mas                                                       | - Kornelkirsche      | Laburnum vulgare        | - Goldregen          |
| Buxus sempervirens                                               | - Buchsbaum          | Mespilus germanica      | - Mispel             |
| Forsythia intermedia                                             | - Forsythie          | Philadelphus coronarius | - Fächer Jasmin      |
| Illex aquifolium                                                 | - Stechpalme         | Syringa                 | - Flieder            |
| Artenliste 5: Kletterpflanzen                                    |                      |                         |                      |
| Campsis radicans                                                 | - Trompetenblume     | Lonicera caprifolium    | - Gelblieb           |
| Clematis montana                                                 | - Clematis, Waldrebe | Polygonum suberitii     | - Kletterkirsche     |
| Clematis-Hybriden                                                | - Clematis, Waldrebe | Vitis vinifera          | - Echter Wein        |
| Hedera helix                                                     | - Efeu               | Wisteria sinensis       | - Blauregen, Glyzine |
| Lonicera periclymenum                                            | - Wald-Gelblieb      |                         |                      |
| Parthenocissus quinquefolia                                      | - Wilder Wein        |                         |                      |

#### 4 Wasserrechtliche Festsetzung

#### 4.1 Gem. § 42(3) HWG: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begründeten Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten. Es sind Zisternen der engsten Schutzzone entlang der südwestlichen Grenze der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Baugrundstücke liegen dann in der weiteren Schutzzone III; die hier geltenden Verbote der o.g. Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

#### 5 Nachrichtliche Übernahmen

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

#### 5.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der engeren Schutzzone GWII des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Butzbach, Stadtteil Maibach. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 26.10.1989, StAnz. 48/1989 S. 2416 sind zu beachten.

#### § 4 Verbote in der Zone III

In der Zone III sind verboten:

- das Versenken und Versickern von Kühlwasser, radioaktiven Stoffen und Abwasser einschließlich des auf den Niederschlagswassers,
- das Ablagern von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen sowie deren Einbringen in den Untergrund;
- das Errichten und Betreiben von Rohrleitungen für wassergefährdenden Stoffe außerhalb eines Versickerungsgebietes (Fertigungsanlagen);
- das Errichten und Betreiben von gewerblichen und industriellen Anlagen, in denen radioaktive oder wassergefährdende Stoffe hergestellt oder verwendet werden;
- Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Betriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet hinausgeleitet wird;
- das Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe sowie innerhalb eines Werksgebietes deren Befördern in Rohrleitungen, soweit hierzu nicht Anlagen i.S.d. § 15 Abs. 2 der Anlagenverordnung (VAVS) vom 23. März 1982 (GVBl. I S. 74) verwendet werden;
- Abwasserbehandlungsanlagen (Kläranlagen – mit Ausnahme von zugelassenen Klein-Kläranlagen) und Sammelgruben;
- das Auffüllen der Erdoberfläche mit wassergefährdenden Stoffen;
- das Verwenden von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau;
- Abfallbeseitigungsanlagen sowie Anlagen, die der Lagerung und Behandlung von Autowracks dienen;
- Start-, Lande- und Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren und Notabwurfplätze des Luftverkehrs;
- militärische Anlagen sowie Manöver und Übungen von Streitkräften oder anderen Organisationen, die geeignet sind, das Grundwasser nachhaltig zu verändern;
- das Herstellen von Bohrungen und Erdaufschlüssen mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist;
- Rangierbahnhöfe;
- das Neuanlegen und Erweitern von Friedhöfen;
- Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen;
- das Halten von Tieren in Großbeständen, wenn das ordnungsgemäße Verwerten oder Beseitigen der tierischen Ausscheidungen nicht gesichert ist;
- das offene Lagern boden- oder wasserschädigender Mittel für Pflanzenschutz (einschließlich Mittel zur Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung) und zur Wachstumsregulierung; die Anwendung ist nur unter genauer Beachtung der Gebrauchsanweisung zulässig;
- das unsachgemäße Lagern von Wirtschafts- und Handelsdüngern;
- das Aufbringen von tierischen Ausscheidungen, soweit das übliche Maß der landwirtschaftlichen Düngung überschritten wird;
- das Aufbringen von Klärschlamm, soweit nach der Klärschlammverordnung (AbfKlAV) vom 25. Juni 1982 (BGBl. I S. 734) dies verboten bzw. eine Genehmigung oder die Zulassung einer Ausnahme erforderlich ist;
- das Aufbringen von Fäkalischlamm;

#### § 5 Verbote in der Zone II

In der Zone II gelten die Verbote für die Zone III. Darüber hinaus sind verboten:

- das Errichten und die wesentliche Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen i.S.d. § 2 der Hess. Bauordnung (HBO);
- Baustellen, Baustofflager, Baustelleneinrichtungen;
- der Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen, Bahnlinien und sonstigen Verkehrsanlagen, ausgenommen Feld- und Waldwege;
- das Errichten von Sport-, Zeit-, Bade- und Parkplätzen sowie das Zelte, Lagern und Abstellen von Wohnwagen;
- Kraftfahrzeugwaschen und Ölwechsel;
- jedliche über die land- und forstwirtschaftliche Bearbeitung hinausgehenden Bodeneingriffe (z.B. Kies-, Sand-, Torf-, Lehm- und Tongruben, Steinbrüche), durch die die belebte Bodenschicht verletzt oder die Grundwasserüberdeckung vermindert wird;
- der Bergbau, wenn er zum Zerkleinen der Grundwasserüberdeckung, zu Einmündungen oder offenen Wasseransammlungen führt;
- Sprengungen;
- das Vergraben von Tierkörpern;
- der Transport radioaktiver Stoffe;
- das Herstellen oder wesentliche Umgestalten von oberirdischen Gewässern einschließlich Fischteiche;
- militärische Anlagen sowie Manöver und Übungen von Streitkräften oder anderen Organisationen; ausgenommen sind:
  - Bewegungen zu Fuß,
  - oberirdisches Verlegen von leichtem Feldkabel,
  - auf klassifizierten Straßen und wasserrechtlich befestigten Flächen:
- Durchfahren mit Kettentraktoren;
- Bewegungen von Rad-Kraftfahrzeugen mit Ausnahme von Tank-Kraftfahrzeugen;
- Viehansammlungen und Pferde, soweit dadurch das übliche Maß der landwirtschaftlichen Düngung überschritten oder die Pflanzendecke wesentlich verletzt wird;
- das Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Durchleiten und Befördern wassergefährdender Stoffe;
- das unsachgemäße Anwenden von Wirtschafts- und Handelsdüngern;
- das Aufbringen von Klärschlamm;
- die organische Düngung, sofern die Düngestoffe nach der Anhufung nicht sofort verteilt werden oder die Gefahr ihrer oberirdischen Abschwemmung in der Zone I besteht;
- Gärfermentieren;
- Gartenbaubetriebe und Kleingärten.

Hinweis: Die Verlegung der südwestlichen Grenze der Schutzzone II um 30 m ist beantragt; hiernach verläuft die zukünftige Grenze der engeren Schutzzone entlang der südwestlichen Grenze der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Baugrundstücke liegen dann in der weiteren Schutzzone III; die hier geltenden Verbote der o.g. Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

#### 6 Hinweise

#### 6.1 Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises (17.08.2004)

Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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. Staatliches Umweltamt Frankfurt, die Stadt / Gemeinde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zur Entscheidung einzustellen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdmüll, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002 zu beachten bzw. anzuwenden.

#### 6.2 Regierungspräsidium Darmstadt (22.09.2004)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält keine Hinweise auf Altflächen (Altabgrabungen und Altstandorte) oder schädliche Bodenveränderungen. Werden dennoch Verunreinigungen festgestellt ist dies dem Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich mitzuteilen.

#### Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.10.2003 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 31.08.2004 in der Butzbacher Zeitung.

Butzbach, den 07. NOV. 05

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 31.08.2004 in der Verwaltung in der Zeit vom 02.09.2004 bis 17.09.2004 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 19.05.2005 in der Butzbacher Zeitung.

Butzbach, den 07. NOV. 05

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 30.05.2005 bis 01.07.2005 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 19.05.2005 in der Butzbacher Zeitung.

Butzbach, den 07. NOV. 05

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, § 81 HBO und § 42 HWG: Der Planentwurf wurde am 13.10.2005 als Satzung beschlossen.

Butzbach, den 07. NOV. 05

5. In-Kraft-Treten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Butzbach, den 13.02.06

am 13.02.06  
Az.: III 3-1-138

Regierungspräsidium Darmstadt  
im Auftrag  
Bodo Schwarz

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



|                                                                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30 | Stand: 25.06.2004 |
| Stadt Butzbach, Stadtteil Maibach                                                                       | 27.07.2004        |
| Bebauungsplan                                                                                           | 15.04.2005        |
| "Östlicher Ortsrand"                                                                                    | 20.09.2005        |
| Teilplan 1                                                                                              | 13.10.2005        |
| Satzung                                                                                                 |                   |
| Bearbeitet: Fischer                                                                                     |                   |
| CAD: Beil                                                                                               |                   |
| Maßstab: 1:1.000                                                                                        |                   |