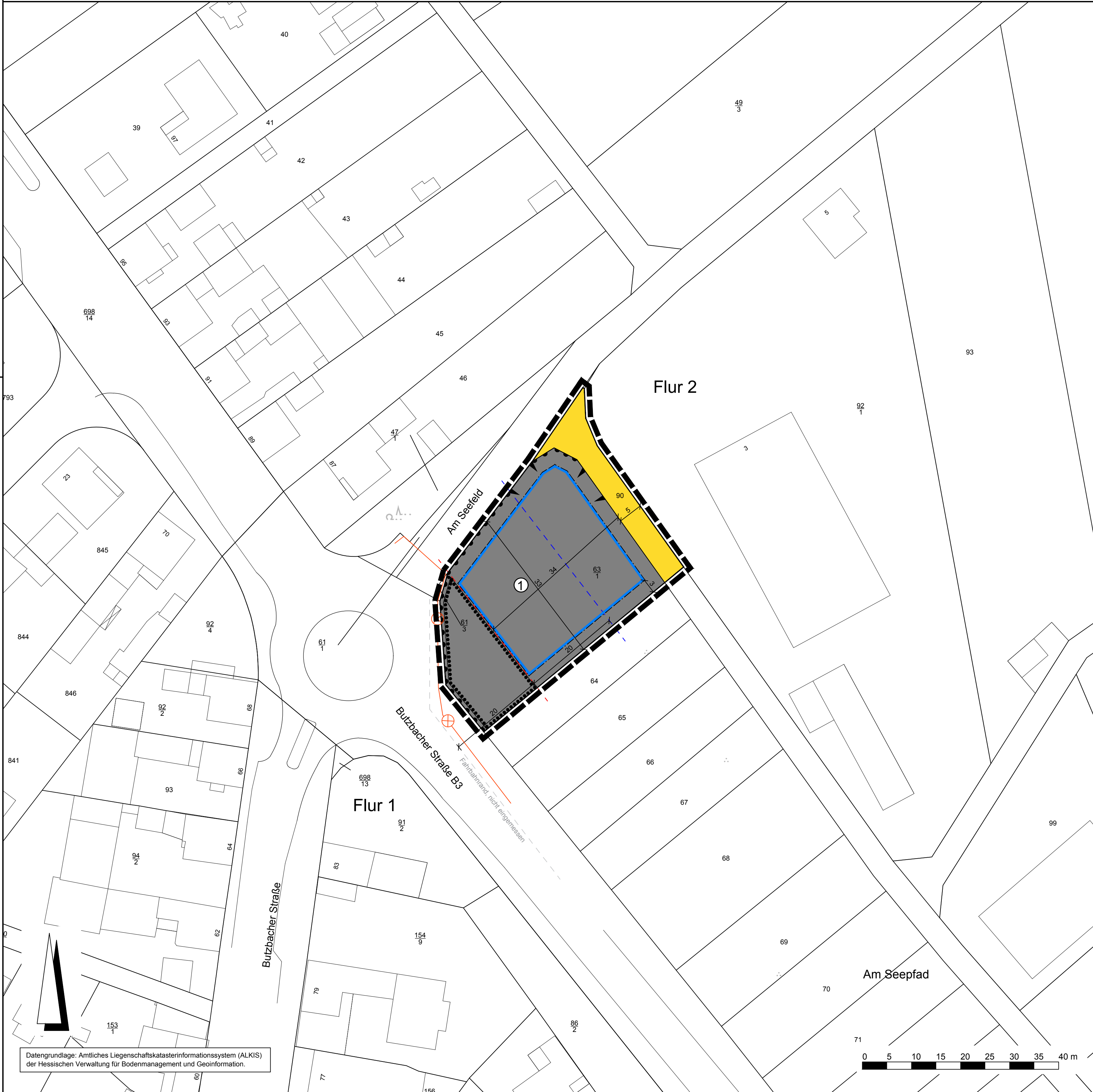


Stadt Butzbach, Stadtteil Nieder-Weisel

Bebauungsplan "Butzbacher Straße / Am Seefeld"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 (HBO) vom 28.05.2016 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Planzeichen
- Flurstücksnummer
- Art der baulichen Nutzung
- Eingeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ
- Grundflächenzahl
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über der ausgebauten Fahrbahnoberkante der das Grundstück erschließenden Straße "Am Seefeld", gemessen lotrecht in der Gebäudemitte, hier:
- OKGeb.
- Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone
- Bemaßung (verbindlich)
- Anlagen für Straßenbeleuchtung (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	Bauweise	OKGeb.
1	GEE	0,8	o	8,0 m

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

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- 1.1.1 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEs sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

- 1.1.2 Die nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO):

- 1.2.1 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung vereinbar ist.

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

- 1.3.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche oder betriebsbedingte Belange nicht entgegenstehen.

1.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

- 1.4.1 Die Flächen gemäß Zeichenerklärung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

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

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünter Dachflächen und anderen versiegelten Flächen ist in Zisternen mit einer Auslegung von 25 l/m² angeschlossener Fläche zu sammeln und als Brauchwasser zur Grünflächenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein gedrosselter Abfluss von maximal 2,0 l/s an den Regenwasserkanal ist sicher zu stellen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO):

- 3.1.1 Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die zulässige Oberkante Gebäude nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

3.2 Gestaltung von Einfriedungen und Abfallbehältnisse (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 3.2.1 Einfriedungen: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken (gem. Artenliste unter 4.1).

- 3.2.2 Abfallbehältnisse: Die Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen (gem. Artenliste unter 4.1).

3.3 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO):

- 3.3.1 Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

3.4 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

- 3.4.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Flächen gemäß Plankarte mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind anzurechnen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Artenlisten (Auswahl / Empfehlung)

Artenliste 1 (Bäume):	Kegel-Feldahorn
Acer campestre „Elsrijk“	Kugelspitzahorn
Acer platanoides „Globosum“	Französischer Ahorn
Acer monspessulanum	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Kornelkirsche
Cornus mas	Ginkgo
Ginkgo biloba	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia	Winter-Linde
Tilia cordata	Holländische Linde
Tilia x europaea	

Artenliste 2 (Sträucher):	Buchsbaum
Buxus sempervirens „arborescens“	Hainbuche
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hasel
Corylus avellana	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Eingriffeliger Weißdorn
Cornus monogyna	Gewöhnlicher Spindelstrauch
Euonymus europaeus	Zaubernuss
Hamelis mollis	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare	Hunds-Rose
Rosa canina	Wein-Rose
Rosa rubiginosa	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	

Artenliste 3 (Bodendecker):	Teppich-Zwergmispel
Cotoneaster dammeri	Großkelchiges Johanniskraut
Hypericum calycinum	Fingerstrauch
Potentilla fruticosa „Goltteppich“	Rote Sommerspирe
Spiraea bumalda	Purpurbeere
Symphoricarpos x chenaultii	Kleines Immergrün
Vinca minor	

Artenliste 4 (Kletter- und Schlingpflanzen):	Gewöhnliche Walrebe
Clematis vitalba	Gemeiner Efeu
Hedera helix	Wohlfriechendes Geißblatt
Lonicera caprifolium	Waldgeißblatt
Lonicera periclymenum	Echter Wein
Vitis vinifera	

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

4.2 Stellplatzsetzung

- 4.2.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsetzung der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.3 Erneuerbare Energien

- 4.3.1 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.

4.4 Verwendung von Niederschlagswasser

- 4.4.1 Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.12.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

- 4.4.2 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.

4.5 Denkmalschutz

- 4.5.1 Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, 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.

4.6 Bauverbot (§ 9 FStuG):

- 4.6.1 Entlang der freien Strecke der B 3 gilt in einem 20,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone, der sich die 20,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone anschließt.

- 4.6.2 Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen (u.a. Umfahrt, Überdachung, Stellplatz, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten.

4.7 Artenschutzrechtliche Hinweise

- 4.7.1 Von Bau- und Abrissmaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen.

- 4.7.2 Von Gehölzrückschnitten und -rodungen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen.

- 4.7.3 Sofern Abrissarbeiten und Rodungen während der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

- 4.7.4 Im Falle der Betroffenheit streng geschützter Arten sind geeignete Ausgleichs-, Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern und durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.8 Sichtfelder

Im Bereich der Grundstückszufahrten und der Einmündung der Wegeparzelle 90 ist die RAST 06 - Sichtfelder- zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 19.06.2018

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 11.06.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 11.06.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.06.2019 bis einschließlich 26.07.2019

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO, sowie § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.11.2019

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 _____

Bürgermeister

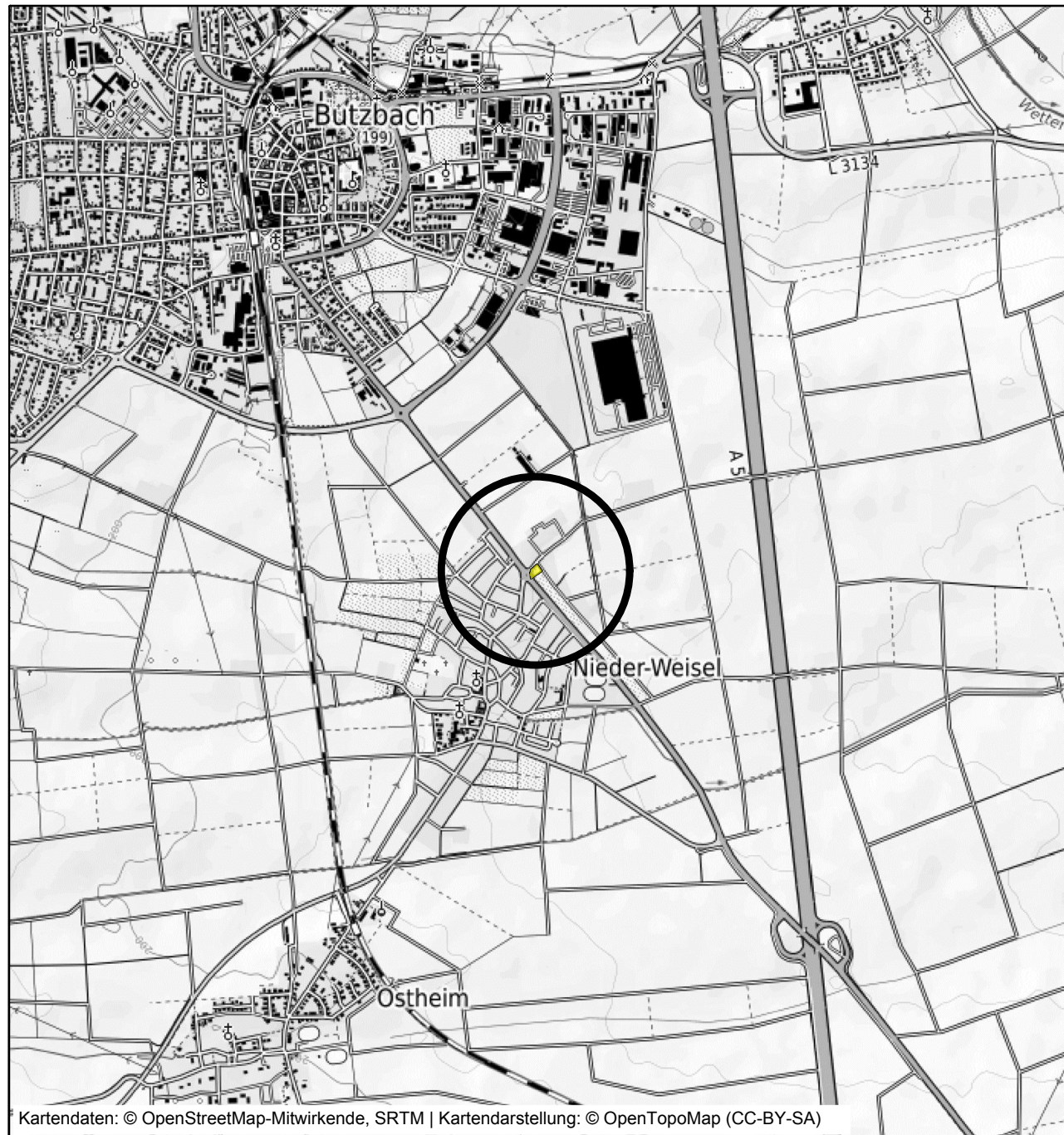
Rechtskraftvermerk:

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

Butzbach, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Planungsleiter: Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30	Stand: 02.05.2019 13.11.2019
Stadt Butzbach, Stadtteil Neider-Weisel Bebauungsplan "Butzbacher Straße / Am Seefeld"	Bearbeiter: Buch CAD: Voith
Satzung	Maßstab: 1 : 500