

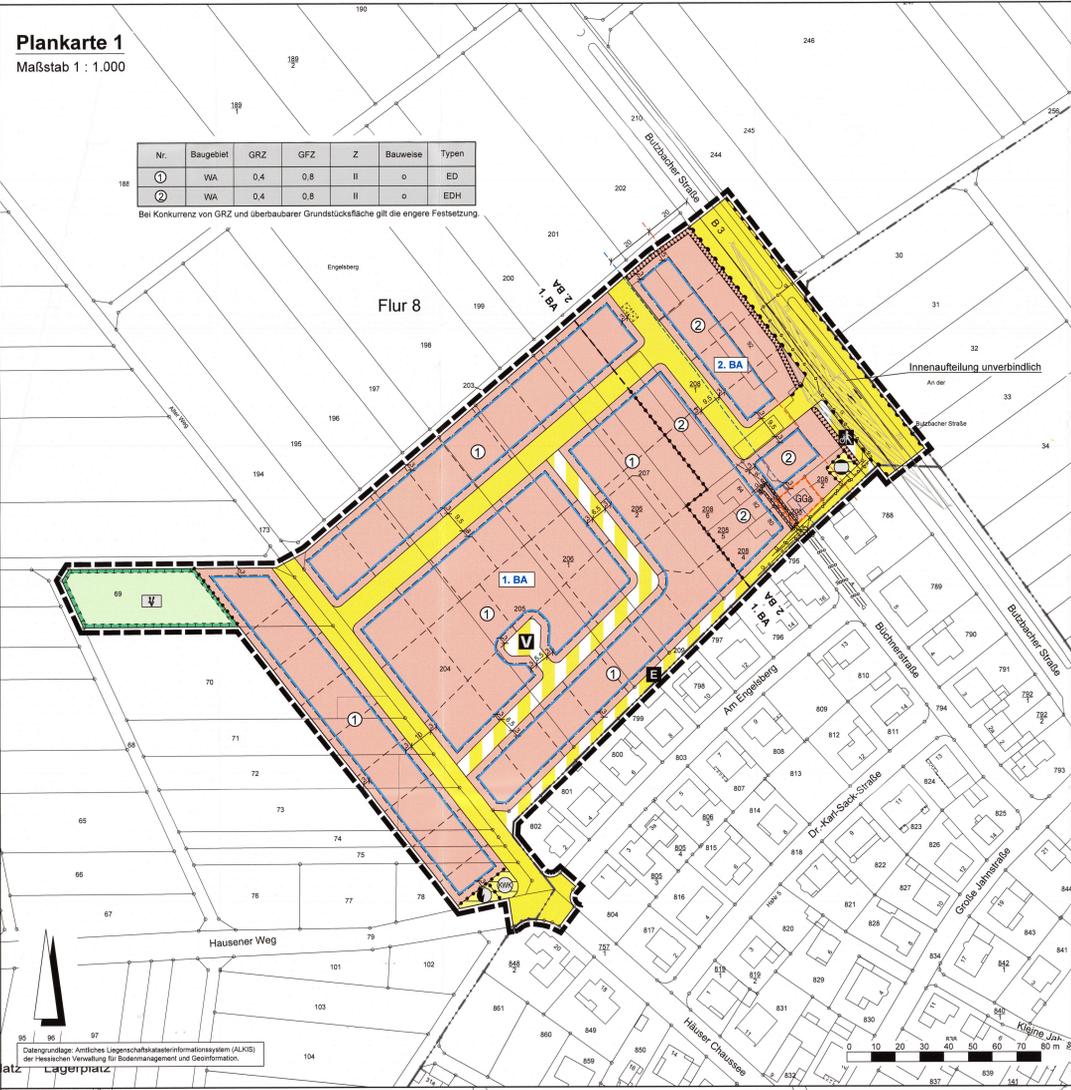
Stadt Butzbach, Stadtteil Nieder-Weisel

Bebauungsplan "Engelsberg Nordwest"

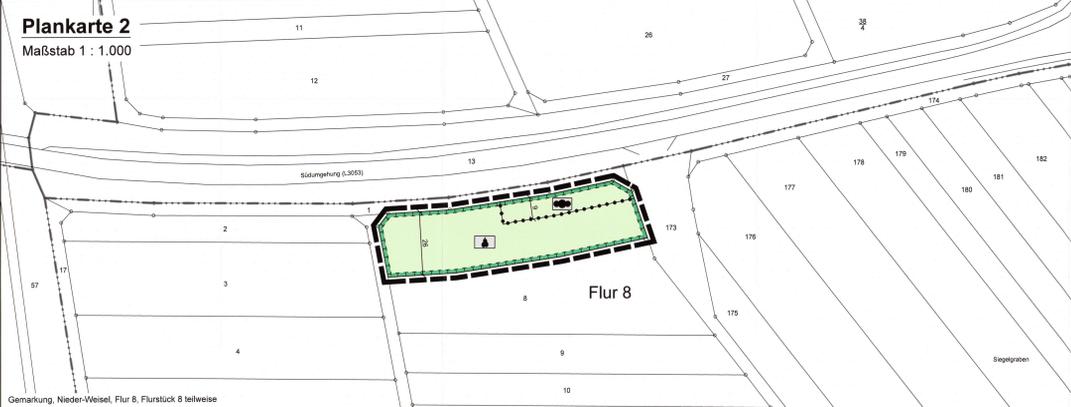
Plankarte 1 Maßstab 1 : 1.000

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen
1	WA	0,4	0,8	II	o	ED
2	WA	0,4	0,8	II	o	EDH

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung



Plankarte 2 Maßstab 1 : 1.000



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2020 (BGBl. I S. 1728),
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzonenverordnung 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 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

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

Planzonen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- EDH Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- Verkehrsbenutzter Bereich (öffentlich)
- Rad- und Fußweg (öffentlich)
- Erschließungsweg (privat, unbefestigt)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
- Elektrizität (Trafostation)
- Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk)
- Gas (Gasstation)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Abwasserkanal (Mischwasserkanal, nicht eingemessen)
- Wasserversorgungsleitung (nicht eingemessen)
- Gasversorgungsleitung (nicht eingemessen)

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: Streubauweise
- Entwicklungsziel: Blühweise
- Entwicklungsziel: Feldgehölz

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- GGa Gemeinschaftsgaragen zugunsten Anwesens Buchnerstraße 80, 82 und 84
- Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Anwesens Buchnerstraße 80, 82 und 84
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Lärmschutzwand mit einer Breite von 2,0 m über der Geländeoberfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotzone gem. § 9 Abs. 1 FStG
- Baubeschränkungzone gem. § 9 Abs. 2 FStG
- Bemaßung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Schuldreieck (Annäherungssicht)

1 Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO:
1.1 Die max. zulässige Gebäudeoberkante bei Gebäuden mit Dachneigungen bis zu 10° beträgt 3,5 m über der Oberkante oberster Vollgeschosse. Die max. zulässige Firsthöhe bei Gebäuden mit Dachneigungen über 10° beträgt 10,0 m über der Oberkante oberster Vollgeschosse.
1.2 Die Oberkanten Rohfußböden (Bodenplatte oder Kellerdecke) dürfen bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen im Mittel max. 0,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche hinausragen.
1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:
1.2.1 Zwischen Vorderkante Garagen / Carports und der erschließenden Verkehrsfläche muss der Abstand mindestens 3,0 m betragen.
1.2.2 Gefangene Stellplätze sind unzulässig.
1.2.3 Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.
1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
1.3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 gilt: Je Wohngebäude (bei Doppelhäusern zählt jede Haushalte) sind max. 2 Wohnungen zulässig.
1.3.2 Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 gilt: Bei Einzelhäusern ist je volle 180 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Bei Doppelhäusern sind je Haushalte max. zwei Wohnungen zulässig. Bei Hausgruppen ist je Reihenhausreihe max. eine Wohnung zulässig.
1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:
1.4.1 Der Bereich des in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtfeldes ist von jeglicher Nutzung und Beflagung zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante (Gradientenlinie) der Butzbacher Straße (B 3), freizuhalten. Dies gilt auch für Einfriedungen.
1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.16 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.17 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.18 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.19 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.21 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.22 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.23 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.24 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.25 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.26 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.27 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.28 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.29 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.30 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.31 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.32 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.33 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.34 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.35 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.36 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.37 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.38 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.39 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.40 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.41 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.42 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.43 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.44 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.45 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.46 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.47 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.48 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.49 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.50 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.51 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.52 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.53 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.54 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.55 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.56 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.57 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.58 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.59 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.60 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.61 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.62 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.63 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.64 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.65 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.66 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.67 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.68 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.69 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.70 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.71 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.72 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.73 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.74 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.75 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.76 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.77 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.78 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.79 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.80 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.81 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.82 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.83 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.84 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.85 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.86 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.87 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.88 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.89 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.90 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.91 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.92 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.93 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.94 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.95 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.96 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.97 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.98 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.99 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.5.100 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
1.6.1 Entwicklungsziel: Streubauweise
1.6.2 Entwicklungsziel: Blühweise (Vorgezogen Ersatzmaßnahmen für die Felderhöhe)
1.6.3 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.4 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.5 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.6 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.7 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.8 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.9 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.10 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.11 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.12 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.13 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.14 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.15 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.16 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.17 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.18 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.19 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.20 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.21 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.22 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.23 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.24 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.25 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.26 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.27 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.28 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.29 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.30 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.31 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.32 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.33 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.34 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.35 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.36 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.37 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.38 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.39 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.40 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.41 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.42 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.43 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.44 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.45 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.46 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.47 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.48 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.49 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.50 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.51 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.52 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.53 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.54 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.55 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.56 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.57 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.58 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.59 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.60 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.61 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.62 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.63 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.64 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.65 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.66 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.67 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.68 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.69 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.70 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.71 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.72 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.73 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.74 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.75 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.76 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.77 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.78 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.79 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.80 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.81 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.82 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.83 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.84 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.85 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.86 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.87 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.88 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.89 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.90 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.91 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.92 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.93 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.94 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.95 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.96 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.97 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.98 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.99 Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.6.100 Entwicklungsziel: Feldgehölz

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
2.1 Gebäudegestalt (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
2.1.1 Als Dachdeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
2.1.2 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 Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachsaatmischungen aus Kräutern und Gräsern und/oder durch Ausstreuen von Sedum-Sprossen-Bundmischungen einzurichten. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamttiefe des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Drainage mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schutzblechsystems mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen und Carports.
2.1.3 Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich auszuführen.
2.1.4 Staffelgeschosse sind mit Ausnahme des Treppenhauses umlaufend mind. 1,0 m zurückzusetzen.
2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
2.2.1 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Blaukante Einfriedungen und Zaune aus Kunststoff oder Kunststoffmetall sind zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.
2.3 Pkw-Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
2.3.1 Pkw-Stellplätze sind in wasserdrückender Weise zu befestigen.
2.3.2 Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze beträgt
- bei Gebäuden (bei Doppelhäusern zählt jede Haushalte) mit 1 Wohneinheit: 2 Stellplätze je Wohneinheit
- bei Gebäuden (bei Doppelhäusern zählt jede Haushalte) mit 2 Wohneinheiten: 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
Im Übrigen gilt die Stellplatzanzahl der Stadt Butzbach in der jeweils gültigen Fassung.
2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
2.4.1 Die Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, sind dauerhaft zu begrünen.
2.4.2 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 qm Strauch je 1 m². Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauengärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut. Vgl. Artenliste unter 4.1.
2.4.3 In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Spill- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit sie
- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergroundabdichtung aufgebracht werden und
- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird
oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

- (Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Zur Erfassung des Regenwetterabflusses ist eine Retentionszisterne mit definiertem Durchlaufabfluss von 1,0 l/s auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen. Das Fassungsvermögen der Retentionszisterne muss mindestens 6 m³ betragen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Artenauswahl (Artenempfehlung)
Es gelten folgende Mindest-Planzqualitäten:
Bäume 1. Ordnung: H 3 x v, m. B. 14-18 cm
Bäume 2. Ordnung: H 3 x v, m. B. 14-18 cm
Sträucher: St. x v, 100-150

Großbäume (Bäume 1. Ordnung, Höhe: 20 – 40 m)

- Acer platanoides
- Aesculus hippocastanum
- Betula pendula
- Fagus sylvatica
- Fraxinus excelsior
- Quercus petraea
- Quercus robur
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung, Höhe: 12/15 – 20 m)

- Carpinus betulus
- Juglans regia
- Populus tremula
- Prunus avium
- Sorbus domestica

Kleinbäume (Bäume 3. Ordnung, Höhe: 7 – 12/15 m)

- Acer campestre
- Crataegus laevigata
- Crataegus monogyna
- Salix caprea
- Sambucus nigra
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia

Sträucher:

- Berberis vulgaris
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Cornus avellana
- Crataegus laevigata
- Crataegus monogyna
- Euponymus europaeus
- Fraxinus sylvatica
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Rosa oserina
- Rosa tomentosa
- Sambucus nigra
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus

Kletterpflanzen:

- Campsis radicans/Hybride
- Clematis montana
- Clematis vitiflora
- Waldrebe-Hybride
- Euonymus fortunei
- Hedera helix
- Humulus lupulus
- Hydrangea petalis
- Lonicera periclymenum
- Lonicera caprifolium
- Parthenocissus quinquefolia
- Parthenocissus tricuspidata
- Fallopia baldschuanica
- Vitis vinifera
- Wisteria sinensis blühende
- Buxus sempervirens
- Deutzia hybrida
- Hamamelis mollis
- Hydrangea macrophylla
- Mespilus germanica
- Ribes sanguineum
- Philadelphus coronarius

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

4.2 Stellplätze

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 Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EneC) wird 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 EneC ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

- 4.4.1 Gemäß § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
4.4.2 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 HWG: Niederschlagswasser soll orangefarben versickert, versickert 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 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDStG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind § 21 Abs. 3 HDStG 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.

4.6 Artenschutz (allgemein)

- 4.6.1 Gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG gilt: Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen sind die Abriss- und Baufeldbefreiungsarbeiten in der vegetationsfreien Zeit durchzuführen. Empfohlen wird deshalb die Durchführung der Arbeiten zwischen Oktober/November und spätestens Ende Februar eines Jahres.
Als Vermeidungsmaßnahmen werden vorgeschlagen und vorgesehen:
- Die Räumung des Baufeldes soll nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der betroffenen europäischen Vogelpopulation (März bis August) durchgeführt werden. Falls dies nicht möglich ist, sind die Baufelder vorher durch einen Fachgutachter auf Vorkommen geschützter Arten kontrolliert werden.
- Gebäude und Gebäudeanteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind bis zum 1. März auf polterfreie Einflogmöglichkeiten für Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen.
- Zur Beleuchtung des Plangebietes werden LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektrern und geschlossenen Gehäuse (Schutz vor Nachflattern und Fledermausangriffen) verwendet.

4.7 Artenschutz (speziell)

- 4.7.1 Vogel
Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Feldsperlerts