

**Bauleitplanung der Stadt Butzbach  
Bebauungsplanverfahren „3. Änderungsplan zum Bebauungsplan Waldsiedlung“  
(Kindergartengrundstück)**

**BEGRÜNDUNG**

**Stand: Oktober 1999  
Mai 2000  
Dezember 2000**

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Veranlassung
2. Rahmenbedingungen
3. Rechtsgrundlagen
4. Lage des Gebietes
5. Planungsziele und Grundsätze der Planung
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Erschließung
8. Bodenordnung
9. Altlasten
10. Landschaftsplanung
11. Kosten
12. Archäologie
13. Kopie bestehender Bebauungsplan (Auszüge)

## **1. Veranlassung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das Grundstück Flur 17, Nr. 164 „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten“ und für das Grundstück 165/3 „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Nach Abschluß der Kindergartenbedarfsplanung wird festgestellt, daß der Bau eines Kindergartens auf dem ausgewiesenen Grundstück in der Waldsiedlung nicht bedarfsorientiert ist. Der tatsächliche Bedarf besteht östlich der Bahn und wird aufgrund der geplanten Neubaugebiete in diesem Bereich noch wachsen. Deshalb sollen die Grundstücke 164 (2559 m<sup>2</sup>) und 165/3 (941 m<sup>2</sup>) einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Butzbach.

## **2. Rahmenbedingungen**

Im Flächennutzungsplan ist „Gemeinbedarfseinrichtung – Kindergarten“ dargestellt. Der FNP wird daher im Parallelverfahren angepaßt.

## **3. Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen die Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der hierzu ergangenen Rechtsverordnung zugrunde.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.10.1999 beschlossen, die hier vorliegende Bebauungsplanänderung durchzuführen, und den FNP im Parallelverfahren ebenso zu ändern. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 25.11.99 bis zum 10.12.1999 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 16.11.1999 bis 22.12.1999 durchgeführt. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.04.2000 die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

## **4. Lage des Gebietes**

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Ortsrand der Stadt Butzbach an der bereits ausgebauten Abt-Möhler-Straße im Neubaugebiet „Waldsiedlung“. Es handelt sich um ein relativ ebenes Grundstück mit leichtem Gefälle von West nach Ost.

## **5. Planungsziele und Grundzüge der Planung**

Über die Bebauungsplanänderung soll für die Grundstücke Flur 17, Nr. 164 und Nr. 165/3 „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Dadurch wird die Baurechtsgrundlage für Wohnbauland geschaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die in der Umgebung bereits vorhandene Wohnbebauung aber auch den angrenzenden Spielplatz „Anger“ berücksichtigen. Auf den 5 – 6 Bauplätzen sollen Einfamilienwohnhäuser bzw. Doppelhäuser entstehen. Weitere Festsetzungen sind an der vorhandenen Umgebungsbebauung ausgerichtet, um eine städtebaulich verträgliche Einfügung zu erzielen. Zum Spielplatz hin ist eine Abpflanzung festgesetzt, so daß sich ein Abstand zum Spielbereich von ca. 30 m ergibt. Da es sich hier nur um einen Kleinkinderspielplatz handelt, sind keine weiteren

Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

## **6. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die baunutzungsrechtlichen Festsetzungen des Änderungsplanes sollen eine Ausnutzung ermöglichen, die sich dem vorhandenen Gebietscharakter mit einer offenen Einzelhausbebauung anpaßt. Die GRZ und GFZ werden auf 0,3 bzw. 0,6 festgesetzt. Die Geschossigkeit wird auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt. Pro Grundstück sind maximal 3 Wohnungen zulässig. Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen zu einem gestalteten Stadtbild beitragen.

## **7. Erschließung**

Neue Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht erforderlich, da die Grundstücke bereits an das öffentliche Leitungsnetz in der Abt-Möhler-Straße angeschlossen sind. Die verkehrliche Erschließung wird ebenfalls über die bereits voll ausgebaute Abt-Möhler-Straße erfolgen.

## **8. Bodenordnung**

Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Butzbach, so daß zur Aufteilung in Bauplätze nur eine Teilungsvermessung erforderlich ist.

## **9. Altlasten**

Der Stadt Butzbach sind im Planungsgebiet keinerlei Altlasten oder sonstige kontaminierte Flächen bekannt. Es handelt sich um ein Wiesengrundstück.

## **10. Landschaftsplanung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Waldsiedlung“ basiert auf den Grundlagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Waldsiedlung“. Als Eingriffszustand für die 1. Änderung gilt somit der Zustand der Fläche nach der (theoretischen) Umsetzung der Vorgaben dieses rechtsgültigen Bebauungsplanes. Speziell für den Geltungsbereich der 3. Änderung war Kindergarten mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die eingetragene überbaubare Fläche hat auch eine Ausnutzung von 40 % zugelassen. Außerdem sind für einen Kindergarten auch größere versiegelte Flächen im Außenbereich als Spielplätze erforderlich. Der bestehende Bebauungsplan gibt keinerlei Einschränkungen bezüglich der Befestigung vor.

Die veränderte Ausführung des Plangebietes mit der kleineren Grundflächenzahl (GRZ = 0,3) und den anderen grünordnerischen Festsetzungen entsteht eher eine günstigere Situation für den Naturhaushalt.

Bezüglich des Landschaftsbildes dürfte es zwischen der 3. Änderung und der

ursprünglichen Bebauungsplanung kaum nennenswerte Unterschiede geben.

## **11. Kosten**

Die Erschließungskosten für den Stichweg und die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden über den Kaufpreis abgewickelt.

## **12. Archäologie**

Beim Bau des dem Plangebiet gegenüberliegenden Gebäudes ist eine jungsteinzeitliche Siedlung angeschnitten worden. Sämtliche Erdarbeiten (auch Erschließungsarbeiten) und sonstige Baumaßnahmen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Während den Erdarbeiten im Plangebiet muß daher eine archäologisch ausgebildete Person anwesend sein. Werden Funde ausgegraben, kann es zu kurzfristigen Verzögerungen der Erdarbeiten kommen. (siehe auch Festsetzung C. 4.)

**Magistrat der Stadt Butzbach  
Amt für Bauwesen**

**Oktober 1999  
Mai 2000  
Dezember 2000**

## Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtl. Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) – WA

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA    II    WA = Allgemeines Wohngebiet

0,3    0,6    0,3 = GRZ            0,6 = GFZ

E/D

E/D    = nur Einzel-/  
Doppelhaus

Geltungsbereichsgrenze

Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Private Verkehrsfläche

3. Pro Grundstück sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) ist zu verwerten. Es ist eine Zisterne (25 l/m<sup>2</sup> Dachfläche abzuleiten. Ein Überlauf an das Kanalnetz ist zulässig.

### B. Grünordnerische Festsetzungen

Öffentliche Grünfläche

1. Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste enthalten.  
(1 Baum = 10 m<sup>2</sup>, 1 Strauch = 1 m<sup>2</sup>)
2. Pflanzliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher
  - 2.1 hochstämmige heimische Obstbäume
  - 2.2 Bäume  
Bergahorn, Hainbuche, Buche, Esche, Stieleiche, Salweide, Winterlinde, Bergulme
  - 2.3 Sträucher  
Feldahorn, Hartriegel Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenlärche, Schlehe, Hundsrose, Purpurweide, Korbweide, Holunder, Schneeball

### **C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. Dachneigung 30° - 45°
2. Maximale Firsthöhe bezogen auf die Gehweghinterkante  
h = 9,00 m
3. Bei einem Doppelhaus ist nur eine gemeinsame Dachneigung zulässig. Die Doppelhaushälften sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.
4. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe einer jungsteinzeitlichen Siedlung. Es ist daher mit Bodendenkmälern zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten (auch Erschließungsarbeiten) und sonstige Baumaßnahmen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Während der Erdarbeiten muß eine archäologisch ausgebildete Person anwesend sein.

### **D. Hinweise**

„Bei Erdarbeiten können jederzeit unbekannte Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angeschnitten werden. Um eventuelle Gefährdungen zu vermeiden, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen/Altablagerungen unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Butzbach oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.“

Grundstücksgrenze unverbindlich

**Gesetzliche Grundlagen:**

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
vom 23.01.1990
3. Planzeichenverordnung (PlanZV)  
vom 18.12.1990

Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB  
am: 20.10.1999

Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB  
vom: 25.11.1999 bis 10.12.1999

Beteiligung der Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 (1) BauGB  
vom: 16.11.1999 bis 22.12.1999

Nach Beschluß: 26.04.2000  
öffentlich ausgelegt gem. § 3 (2) BauGB  
vom: 30.05.2000 bis: 05.07.2000

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB  
am: 17.10.2000

(Siegel) (Bürgermeister)

-----

Durchführung des Anzeigeverfahrens gem.  
§ 10(2) BauGB

-----

Ortsüblich bekannt gemacht gem. § 10(3) BauGB  
am: .....

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und  
Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis  
des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Wetteraukreises  
- Katasteramt –

Friedberg, den

**STADT BUTZBACH**  
**„3. ÄNDERUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**WALDSIEDLUNG“**

**1 : 1000**

**12/2000**

# **STADT**

# **BUTZBACH**

## **„3. ÄNDERUNGSPLAN**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

## **WALDSIEDLUNG“**