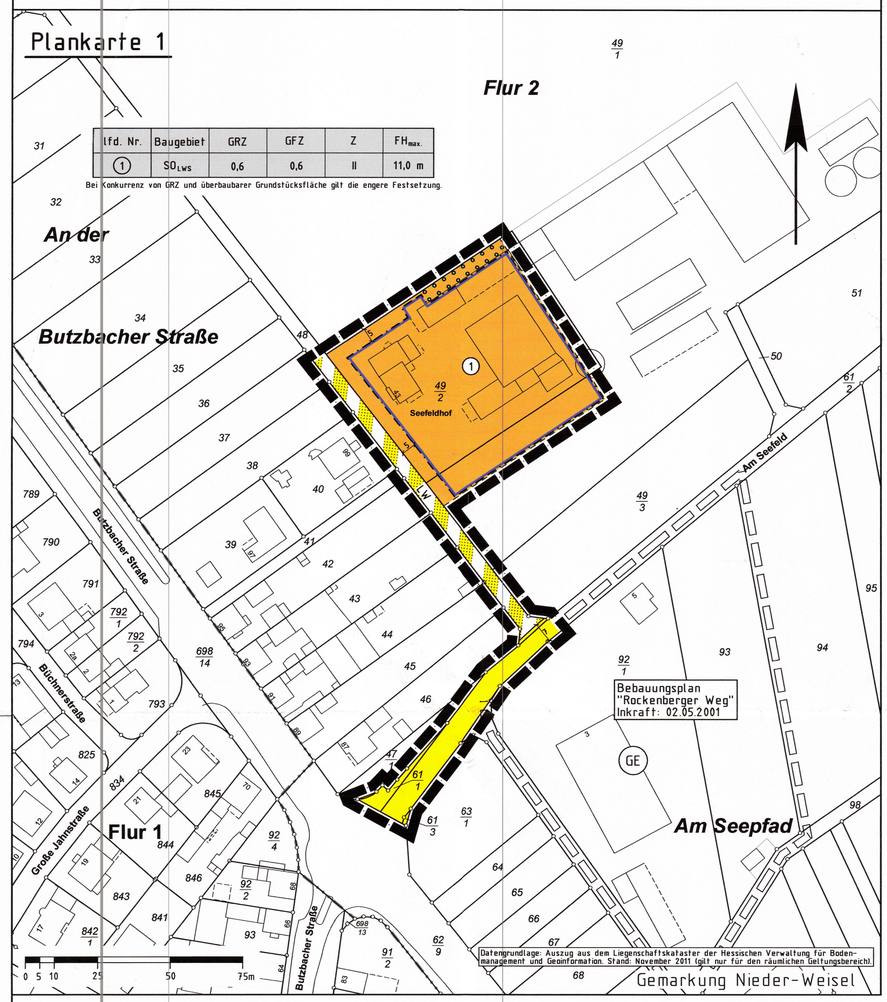
Stadt Butzbach, Stadtteil Nieder-Weisel

Bebauungsplan "Sondergebiet Landwirtschaft Am Seefeld"

1. Bauabschnitt

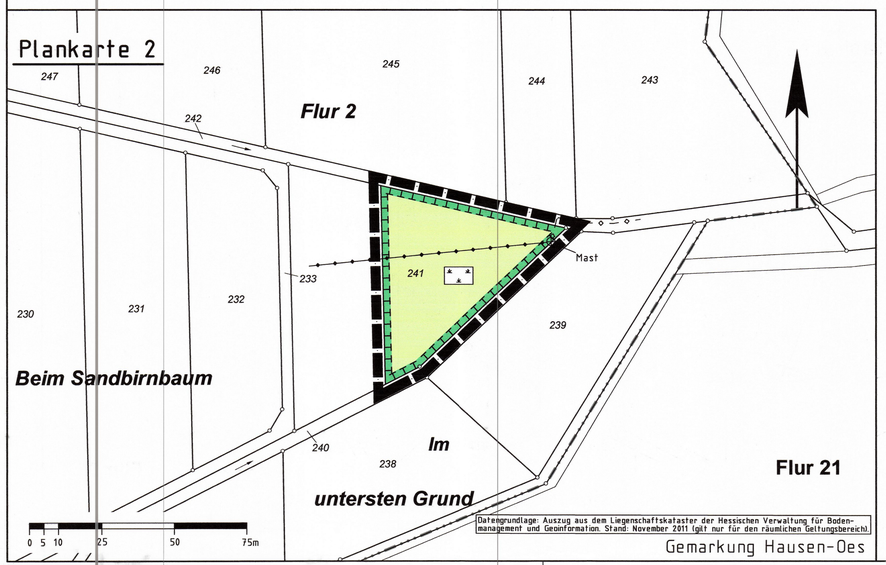
Plankarte 1



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$FH_{max.}$
1	SO_{LWS}	0,6	0,6	II	11,0 m

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

Plankarte 2



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 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 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Flur 2 — Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 49/2 — Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 SO_{LWS} — Sondergebiet Landwirtschaft

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 GFZ — Geschossflächenzahl

1.2.2.2 GRZ — Grundflächenzahl

1.2.2.3 Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse

1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über natürlichem Gelände; hier:

1.2.2.4.1 $FH_{max.}$ — Firsthöhe

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 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 LW — Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: Erschließung Sondergebiet sowie allgemeiner landwirtschaftlicher Verkehr

1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

1.2.5.1 20 kV-Freileitung (Lage nicht eingemessen)

1.2.5.2 20 kV-Kabel (Lage nicht eingemessen)

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; zu den Maßnahmen vgl. 2.3.1

1.2.6.1.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland

1.2.6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß 2.4.1

1.2.7 Sonstige Planzeichen

1.2.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, 1. Bauabschnitt

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO:

2.1.1 **Sondergebiet Landwirtschaft SO_{LWS}**

Das Sondergebiet Landwirtschaft dient der Aufnahme baulicher Anlagen und Einrichtungen zum Zweck der Ackernutzung und Tierhaltung. Darüber hinaus sind zulässig:
- zwei Wohngebäude (der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet)
- Hofladen mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m²
- Verwaltungsgebäude (der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet)
- Lagergebäude (gilt nicht für Dung- und Güllelager)
- Maschinenhallen
- Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung / Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. BHKW - der landwirtschaftlichen Nutzung untergeordnet)

2.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

2.3 Maßnahmen, die als Ausgleich bzw. Ersatz für den zu erwartenden Eingriff im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden:

2.3.1 Gemarkung Hausen-Oes, Flur 2, Flurstück 241 tlw.
Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Bewirtschaftungsempfehlung: Das durch Selbstbegrünung zu entwickelnde Grünland innerhalb des derzeit ackerbaulich genutzten Bereiches des o. a. Flurstückes ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen.

Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

Um die durch die im Rahmen der Planung innerhalb des SO vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren ist die Umwandlung von 1.627 m² Ackerfläche notwendig.

2.4 **Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:**

2.4.1 Es gilt eine geschlossene Gehölzpflanzung vorzunehmen. Der Anteil der Bäume 2. Ordnung beträgt für die Gesamtpflanzung 20 v. H. der Einzelpflanzen, die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch 5 m² und 1 Baum 50 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 6-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen (Artenauswahl siehe 2.4.2).

2.4.1.1 Auf die Ausnahmeregelungen des § 40 Abs. 1 Nr. 2 und 3 des Hessischen Nachbarrechtes wird verzichtet.

2.4.2 **Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):**

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: H.3 x v., m. B. 14-16 cm
Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150
Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Bäume 1. Ordnung:		Bäume 2. Ordnung:	
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides	Hainbuche	- Carpinus betulus
Rotbuche	- Fagus sylvatica	Wildapfel	- Malus sylvestris
Esche	- Fraxinus excelsior	Wildbirne	- Pyrus pyraster
Traubeneiche	- Quercus petraea	Eberesche	- Sorbus aucuparia
Stieleiche	- Quercus robur	Salweide	- Salix caprea

Sträucher:

Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna / laevigata
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica
Hundsrose	- Rosa canina
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Faulbaum	- Frangula alnus

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden. Fremdwerbung ist unzulässig.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,0 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.

Werbeanlagen (Fahnen und Pylone) auf Dachflächen sind unzulässig.

Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung.

3.2 PKW-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Stellplatzzu- und –umfahrten werden hiervon nicht erfasst.

3.3 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante.
Die Einfriedungen sind auf einer Länge von 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gem. Artenliste abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste zu beranken (Artenlisten siehe 3.4.2).

3.4 Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.4.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einhmischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch 1 m² (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

3.4.2 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150
Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	- Acer campestre	Wildbirne	- Pyrus pyraster
Spitzahorn	- Acer platanoides	Stieleiche	- Quercus robur
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Traubeneiche	- Quercus petraea
Buche	- Fagus sylvatica	Eberesche	- Sorbus aucuparia
Hainbuche	- Carpinus betulus	Salweide	- Salix caprea
Wildapfel	- Malus sylvestris	Winterlinde	- Tilia cordata

Sträucher:

Hainbuche	- Carpinus betulus	Schwarzdorn	- Prunus spinosa
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea	Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica
Hasel	- Corylus avellana		
Weißdorn	- Crataegus monogyna / laevigata	Hundsrose	- Rosa canina
		Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum	Faulbaum	- Frangula alnus

Kletterpflanzen:

Trompetenblume	- Campsis radicans	Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Clematis, Waldrebe	- Clematis montana Clematis-Hybriden	Kletterknöterich	- Polygonum aubertii
Efeu	- Hedera helix		
Geißblatt	- Lonicera caprifolium	Echter Wein	- Vitis vinifera
Wald-Geißblatt	- Lonicera periclymenum	Blauregen	- Wisteria sinensis

sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauerngärten:

Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Buxus sempervirens	- Buchsbaum		
Deutzia hybrida	- Deutzie	Syringa vulgari	- Flieder
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela florida	- Weigelie
Mespilus germanica	- Mispel	Rosa div. spec.	- Rosen

4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.1 Verwertung von Niederschlagswasser

4.1.1 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.1.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
(2012 erfolgte die Niederschlagsgebührenneuregelung. In Folge dessen wird die Abwassergebühr über die versiegelte Fläche ermittelt.)

4.1.3 Die Energie und Versorgung Butzbach (EVB) teilt in ihrer Stellungnahme vom 02.10.2013 mit, dass sämtlicher Regenwasserfall auf den betroffenen Liegenschaften zu verwerten sei.

4.1.4 Die Einleitung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund kann einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

4.2 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen.
Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV 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.

Bei der Installation von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist darauf zu achten, dass eine Blendwirkung des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße 3 ausgeschlossen ist.

4.3 Bei der Anlage von Garagen und Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

4.4 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG 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.

4.5 § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Es gilt ein Fäll- und Rodungsverbot vom 1. März bis zum 30. September. Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gebüschen zur Baufeldvorbereitung ist deshalb außerhalb dieser Zeiten zu legen.

4.6 Tierhaltungsanlagen / Dung- und Güllelagerstätten: Auf die Einhaltung der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in der zur Bauantragsstellung gültigen Fassung wird hingewiesen.

4.7 Die ovag Netz AG teilt in ihrer Stellungnahme vom 23.09.2013 mit, dass im Bereich der Ausgleichsfläche eine 20 kV-Freileitung mit zugehörigem KE-Mast sowie ein 20-kV-Kabel vorhanden sind. Im Bereich des Sondergebietes sind 0,4-kV-Kabel vorhanden.
In Bereichen von Bepflanzungen sind die Kabel durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

4.8 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften wie bspw. Gesetze, Verordnungen, Erlasse und Richtlinien) können bei der in der Stadtverwaltung Butzbach, Schlossplatz 1, Zimmer 215, während der üblichen Dienststunden sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 28.06.2012

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.08.2013

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.08.2013
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.08.2013
bis einschließlich 27.09.2013

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.01.2014
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.01.2014
bis einschließlich 28.02.2014

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.04.2014

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 15.4.2014

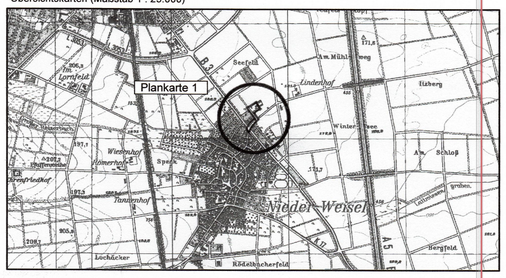
Bürgermeister

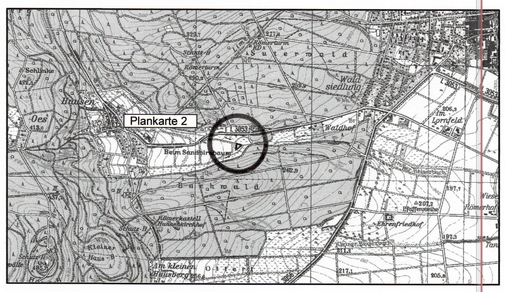
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 06.05.14

Butzbach, den 06.05.14

Bürgermeister

Übersichtskarten (Maßstab 1 : 25.000)





Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Butzbach, Stadtteil Nieder-Weisel
Bebauungsplan "Sondergebiet Landwirtschaft Am Seefeld"
1. Bauabschnitt

Satzung

Stand:	10.12.12/19.02.13 08.03.13/21.03.13 03.04.13/20.06.13 29.10.13/11.12.13 10.03.2014
Bearbeitet:	Krutzsch
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 1.000