

PLANZEICHEN (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

(WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze
Bebauungstiefe
Ausrichtung der Längsachse

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
besonderer Zweckbestimmung

Rad-/Fußweg

Anliegerstraße

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

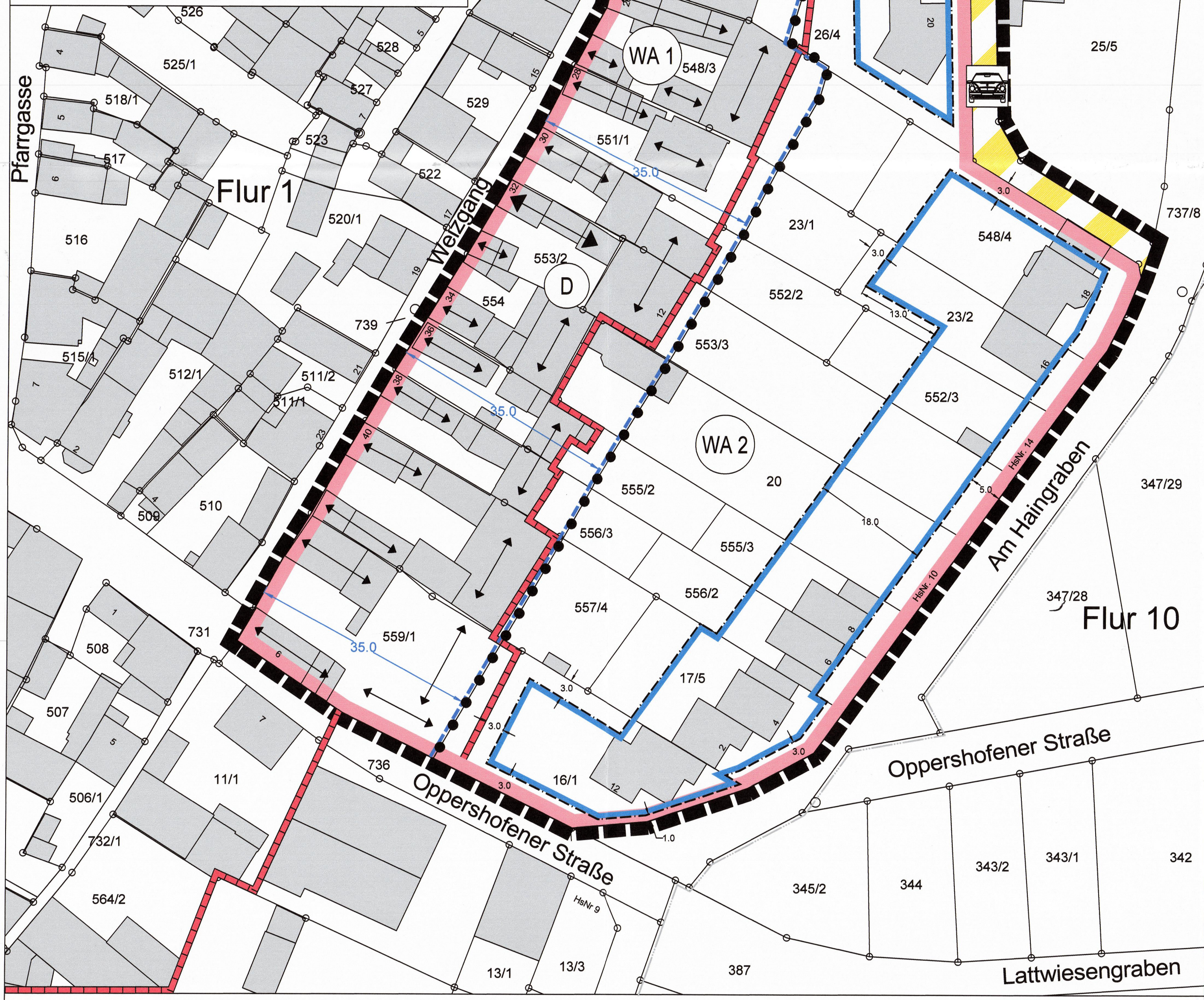
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles),
die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Darstellungen

Gebäudebestand
Flurgrenze
Sonstige Maßangabe in Meter



HINWEIS

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Weizgang" vom 12.03.1998 werden aufgehoben und durch die vorliegende 1. Änderung ersetzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und 4 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nicht zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zulässig:

- Wohngebäude.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage sind die straßenzugewandten Hauptgebäude an der Straßengrundstücksgrenze zu errichten.

3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports mit deren Zufahrten sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Bebauungstiefen zulässig.

4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
In zu Wohngebäuden umgebauten Scheunen sind max. 3 Wohnungen zulässig.

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

- 5.1 Im WA 2 sind Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 5.2 Niederschlagswasser von unbegrüntem Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen. Pro 25 m² projizierte Dachfläche muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen. Ein Überlauf an das Kanalnetz ist zulässig.
- 5.3 Schnitt- und Rodungsmaßnahmen sowie Abriss oder Sanierung von Gebäuden mit dem Vorkommen relevanter Arten sind nur im Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
- 5.4 Vor Abriss, Neubau oder Sanierung von Gebäuden ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Hierbei ist zu kontrollieren, welcher Status einem Quartier für eine Art zukommt oder ob Vorkommen relevanter Arten innerhalb der Gebäude und Neubaulflächen ausgeschlossen werden können.
- 5.5 Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen in Randbereiche und insbesondere in die Lebensstätten von Fledermäusen kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten. Als Leuchtkörper sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen zu verwenden.
- 5.6 Bei der Herstellung von größeren Glasfassaden sind diese gegen Vogelanzug kenntlich zu machen. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und entspiegelten Scheiben erfolgen.
- 5.7 Sollten vor Abriss, Neubau oder Sanierung von Gebäuden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Mauersegler, Mehr- und Rauchschwalbe oder Haussperling sowie von Fledermäusen betroffen sein, sind diese wiederherzustellen. Auch hierbei ist eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person (Ornithologe/Fledermaus-Experte) zu gewährleisten.

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.1 Außerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30% Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 6.2 erhalten (1 Baum = 25 m², 1 Strauch = 1 m²). Vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
- 6.2 Laubbäume (Stammumfang mind. 14-16 cm):
Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rottbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus carpinifolia (Feldulme), Ulmus glabra (Bergulme), Obstbäume (Hochstamm) heimischer Sorten.
Sträucher (Höhe mind. 60 cm):
Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna/laevigata (Ei- und Zweigriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Mespilus germanica (Echte Mispel), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rubus spec. (Brombeere, Himbeere), Salix caprea (Salweide), Salix purpurea (Purpurweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).
Kletterpflanzen:
Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera caprifolium (Jelängerjelleber), Parthenocissus tricuspidata (Wildrebe), Parthenocissus quinquefolia (Selbstkletternder Wein), Vitis vinifera (Weinrebe), Spalierobst.

7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Vorhandene Einzelbäume sind zu erhalten und bei Bauarbeiten entsprechend DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, sind soweit möglich zu erhalten und bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Sofern Bäume wegen zulässiger Bebauung, Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste 6.2 vorzunehmen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 1.1 Dachneigung:
Es sind nur geneigte Dächer zulässig: Hauptgebäude mit Satteldach (SD) - Dachneigung 43 bis 45 Grad oder Pultdächer (PD) mit Dachneigung 20 bis 35 Grad. Untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude mit Satteldach (SD) oder Pultdach (PD).
- 1.2 Dachdeckungen:
Dachdeckungen sind ausschließlich aus Tonziegel- und Betondachsteinen in ziegelrot oder schieferfarben zulässig. Innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage ist nur roter Tonziegel zu verwenden.
- 1.3 Fassadengestaltung:
Keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialnachbildungen und sonstige glänzende Materialien sind unzulässig. Verkleidungen in Naturschiefer sind zu erhalten.

2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Gestaltung von Standflächen für Abfallbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.1 Bei aneinandergereihten Gebäuden können mit dem Gebäude in Verbindung stehende Sichtschutzwände aus Holz oder Materialien des Gebäudes bis zu 1,8 m Höhe und 4,0 m Länge zugelassen werden.
- 2.2 Von der Straße aus einsehbare Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.

C Nachrichtliche Übernahmen (Denkmalschutz)

- 1 Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Nieder-Weisel“. Gemäß § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon
1. zerstören oder beseitigen,
2. an einen anderen Ort verbringen,
3. umgestalten oder instandsetzen,
4. mit Werbeanlagen versehen will.
Der Genehmigung bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.
- 2 Bei jeder Einzelbaumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, ist im Vorfeld eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreisarchäologie des Wetteraukreises einzuholen. Diese kann bei kleineren Maßnahmen die Grundlage für eine kostenfreie Beobachtung der Baumaßnahme durch die Kreisarchäologie bieten.
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. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
Sollten bedeutende Reste mittelalterlicher Bebauung / Fundamente und Befunde aus römischer und vorgeschichtlicher Zeit oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

D Hinweise und Empfehlungen

1 Schutz von Versorgungsleitungen

Zum Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung wird hingewiesen. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

3 Abwasser, Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser 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.

4 Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5, Bodenschutz West, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 04.02.2020 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 17.02.2020. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 13.03.2020 (Fristende 16.04.2020) durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 09.03.2020 (ergänzende Bekanntmachung am 23.03.2020). Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 16.03.2020 bis 30.04.2020.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 30.06.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden festgestellt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Butzbach, den 02.07.2020



Merle - Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am 06.07.2020. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Butzbach, den 06.07.2020

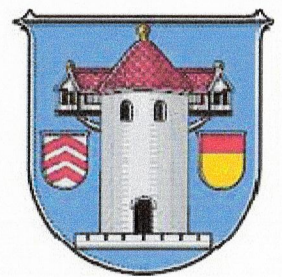


Merle - Bürgermeister



Lageplan

© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



STADT
BUTZBACH

Einfacher Bebauungsplan

"Weizgang - 1. Änderung"

Maßstab:	1:500	Datum:	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.06.2020	Gezeichnet:	us
Stadt- und Landschaftsplanung		Im Erlengrund 27 35510 Butzbach			
Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann (Freischaffender Stadtplaner AGH)		☎ (0 60 33) 7 44 54 12 ☎ (0 175) 223 16 10 ✉ mail@ulrich-stuedemann.de 🌐 www.ulrich-stuedemann.de			