



PLANZEICHEN (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2 Wo** Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden
- 0,7** Geschossflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK** Max. Höhe (Oberkante) Gebäude in m über Mitte erschließender Verkehrsfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- O** offene Bauweise
- △** nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 3** Maßangabe in Meter

Sonstige Darstellungen

- 11** Gebäudebestand

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

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-21a BauNVO)

- 1.1** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig sind.
- 1.2** Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- 1.3** Bezugspunkt für Gebäudehöhen
Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Mitte der erschließenden Verkehrsfläche festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

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

- 2.1** Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.
- 2.2** Zwischen Vorderkante Garagen/Carports und der erschließenden Verkehrsfläche muss der Abstand mindestens 5,0 m betragen.

3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)

- 3.1** Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist eine Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
- 3.2** Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern.
- 3.3** Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m². Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.
- 3.4** Dächer mit einer Dachneigung von unter 15° sind jeweils zu einem Anteil von mindestens 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für die Nutzung / Gewinnung regenerativer Energien.

Die Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachsaatmischungen aus Kräutern und Gräsern und/oder durch Ausstreuen von Sedum-Sprossen-Bundmischungen einzubringen.
Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.
Dies gilt auch für Garagen und Carports.

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** Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 20°) sind nicht zulässig.
 - 1.2** Als Dacheindeckung 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 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 - 2.1** Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche.
Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig.
 - 2.2** Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.
- 3 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit sie
 - auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung angebracht werden und
 - nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder
 - sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

C Wasserwirtschaftliche Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- 1** Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen.
- 2** Zusätzlich zur Brauchwasserspeicherung ist für die Ableitung von überschüssigem Niederschlagswasser eine Regenwasserbewirtschaftung erforderlich.
- 3** Es werden folgende Parameter der Regenwasserbewirtschaftung für neue Bauentwicklungen festgesetzt:
Retentionsvolumen: Vretention (m³) = 3,00 m³ je Grundstück
Drosselabfluss: QDr (l/s) = 0,12 l/s je Grundstück

D Hinweise

- 1 Bodenschutz**
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 Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, 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.
- 2 Denkmalschutz**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).
In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie / die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird.
Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzuschöpfenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel).
Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.
Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber 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.
- 3 Heilquellenschutzgebiet**
Das Plangebiet befindet sich in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (ID-440-084).
Die in der Verordnung enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.
- 4 Artenschutz**
Zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, soll jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden.
Auf die Bestimmungen des § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) wird hingewiesen.
Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen wird auf die Bestimmungen des § 37 HeNatG hingewiesen.
- 5 Bergbau**
Das Plangebiet wird von einer erloschenen Bergbauberechtigung überlagert, in der geringfügige Untersuchungsarbeiten stattgefunden haben.
Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten ist nicht bekannt.
Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 20.06.2023 beschlossen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 01.09.2023.
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 07.09.2023 (Fristende 13.10.2023) 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 01.09.2023.
Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 11.09.2023 bis 13.10.2023.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 19.12.2023 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 12.01.2024
Merle - Bürgermeister

Butzbach, den 12.01.2024

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am 13.01.2024. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.



Butzbach, den 17.01.2024
Merle - Bürgermeister

Butzbach, den 17.01.2024



Lageplan © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



STADT BUTZBACH

Bebauungsplan "Am Brückenweg" 2. Änderung

Maßstab: 1:500 Datum: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19. Dezember 2023

Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
Parkstraße 11
61231 Bad Nauheim
(0 60 32) 92 32 841
(0 175) 223 16 10
mail@ulrich-stuedemann.de