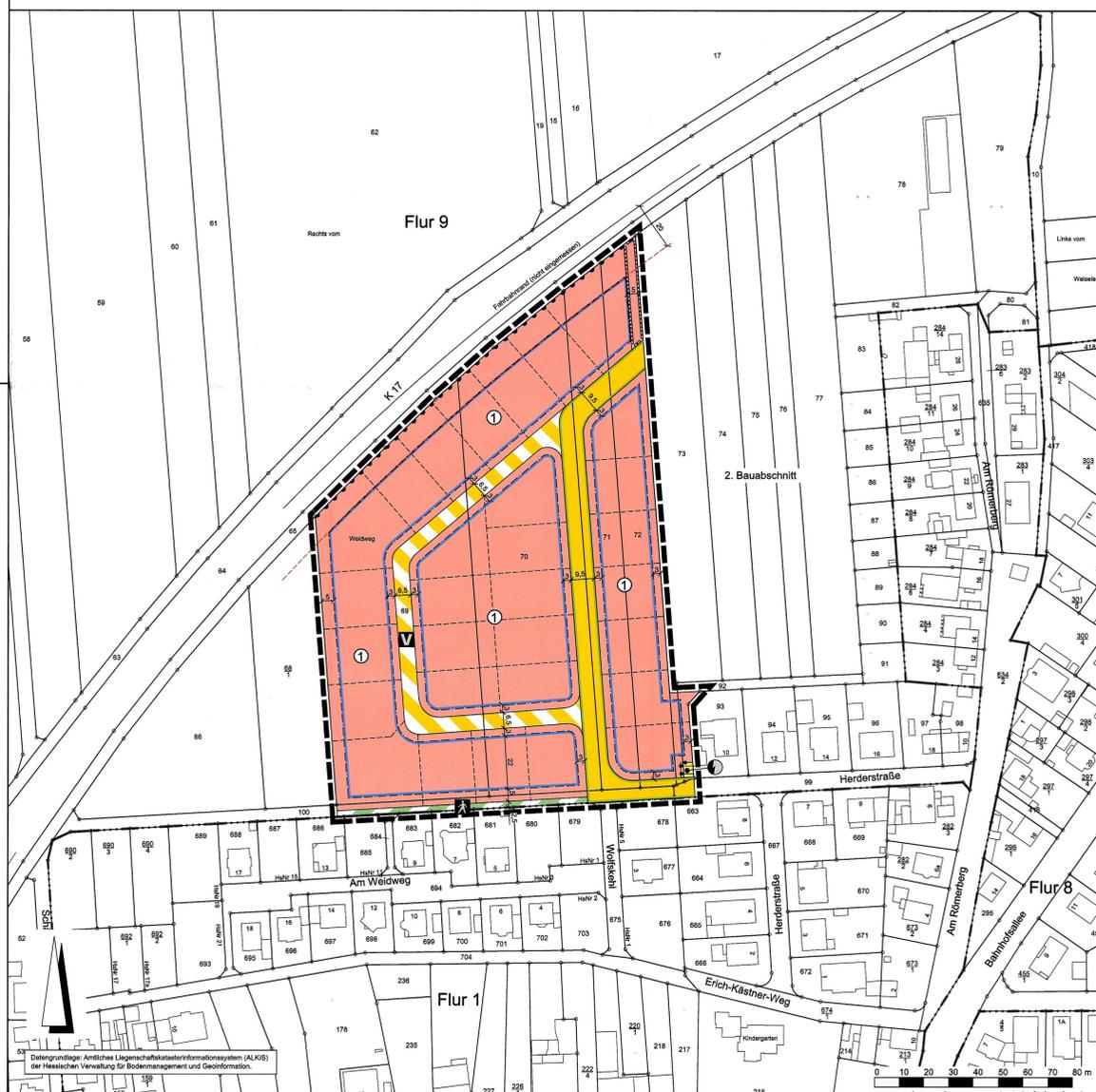


# Stadt Butzbach, Stadtteil Ostheim

## Bebauungsplan "Am Römerberg/Am Weidweg" 1. Bauabschnitt



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),  
 Planzeichenverordnung 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),  
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2016 (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 30.09.2021 (GVBl. S. 802).

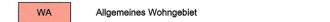
### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

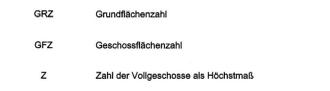


### Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung



#### Maß der baulichen Nutzung



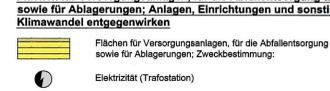
#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



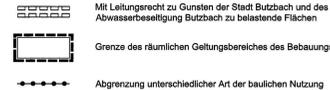
#### Verkehrsflächen



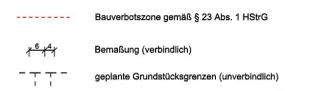
#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungsanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken



#### Sonstige Planzeichen



#### Sonstige Darstellungen



#### Nutzungsschablone

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

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

### 1 Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:**
  - Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.  
Zulässig sind:
    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.
  - Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.
  - Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO:**
  - Die max. zulässige Gebäudeoberkante bei Gebäuden mit Dachneigungen bis zu 10° beträgt 3,5 m über der Oberkante oberster Vollgeschosserdecke. Die max. zulässige Firsthöhe bei Gebäuden mit Dachneigungen über 10° beträgt 5,0 m über der Oberkante oberster Vollgeschosserdecke.
  - Die Oberkanten Rohfußböden (Bodenplatte oder Kellerdecke) dürfen bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen im Mittel max. 0,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche hinausragen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:**
  - Zwischen Vorderkante Garagen/Carports und der erschließenden Verkehrsfähre muss der Abstand mindestens 5,0 m betragen.
  - Gefangene Stellplätze sind unzulässig.
  - Garagen/Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind mit Ausnahme der Bauverbotszone nach § 23 Abs. 1 HStrG, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.
  - Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:**  
Je Wohngebäude (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) sind max. 2 Wohnungen zulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**  
Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
  - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:**
    - Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche**  
Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Außenbalkonterrassen sind die Außenlärmpegel entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im nachfolgenden Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.) einander wie folgt zugeordnet sind:
 

Zelle	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]
1	I	bis 65
2	II	66 bis 70
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 <sup>a)</sup>

<sup>a)</sup> für maßgeblichen Außenlärmpegel La > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.  
 Hinweis: Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall "Berechnungshöhe 5 m, nachts".
- Lärmkarte, Berechnungshöhe 5 m, nachts**
- Bildende Ziersträucher / Arten aller Baumgattungen:**

Kornelkirsche	- Cornus mas	Fälscher Jasmin	- Philadelphus coronarius
Sommerflieder	- Buddlejia davidii	Blaugaugen	- Wisteria sinensis
Buchbaum	- Buxus sempervirens	Blut-Johanniskraut	- Ribes sanguineum
Deutzie	- Deutzia hybrida	Rosen	- Rosa di. spec
Zaubernuss	- Hamamelis mollis	Fleider	- Syringa vulgaris
Hortensie	- Hydrangea macrophylla	Sommerspähne	- Weigelia florida
Weigelia	- Spreya bumalda	Mispel	- Meadelphus germanica
- Sedum-Kraut-Begrünung:**  
Empfehlung: Sedum-Kraut-Begrünung durch Trockenansaat von Körnersamen und Ausstreuen von Sedum-Sprossen.
- Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**  
In Räumen mit Lüftungseinrichtungen z. III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen.

### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- (Setzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- Baukörpergestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
    - Als Dachdeckung sind nicht reflektierende oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, erdrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
    - Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung (vgl. Artikelste unter 4.1) zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Drainmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schottrüchergemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen und Carports. Eine Begrünung von Garagendächern mit einer Dachneigung von unter 10° ist nur dann nicht erforderlich, wenn auf ihnen eine Solar- oder Photovoltaikanlage installiert wird.
    - Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich auszuführen.
    - Stallflegelgeschosse sind mit Ausnahme von Treppenhäusern gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäudeseiten um mind. 1,0 m zurück zu setzen.
    - Die Dächer von Stallflegelgeschossen bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen sind als Flachdach, d.h. als Dächer mit weniger als 5° Neigung, auszuführen.
  - Einfriedigungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**  
Zulässig sind offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Bildliche Einfriedigungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchdrichtbare Metallgitter usw.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur strahlenseitig zulässig.
  - Pkw-Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**  
Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
  - Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
    - 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.
    - Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m<sup>2</sup> mit 1 m<sup>2</sup> Blühende Ziersträucher und Arten aller Baumgattungen können bis zu 25 % der Einzelflächen eingestruet werden. Vgl. Artikelste unter 4.1.
    - Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig, soweit sie - auf einem (Un)kraut-/Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und - nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliche 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.
  - Wasserrechtliche Festsetzungen**  
(Setzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)  
Das unverschmutzte Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen und anderen versiegelten Flächen ist auf den jeweiligen Baugrundflächen in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Bemessungsgröße der Zisterne ist mit 25 l pro m<sup>2</sup> aufbaurelevanter Fläche, mindestens aber 3,0 m<sup>3</sup> vorzusehen.
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
    - Artisteile (Auswahl) Artenempfehlung**  
Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:  
Blume 1. Ordnung: H: 3 x v., m. B. 14-16 cm  
Blume 2. Ordnung: H: 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hal. 2 x v., 100-150  
Straucher: Str. 2 x v., 100-150  
  

Blume 1. Ordnung:	Blume 2. Ordnung:		
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Fälschhorn	- Acer campestre
Spiplahn	- Acer platanoides	Hainbuche	- Carpinus betulus
Kornelkirsche	- Cornus mas	Hilse	- Malva sylvestris
Eiche	- Fraxinus excelsior	Hilse	- Pyrus pyramidalis
Traubeneiche	- Quercus petraea	Eberesche	- Sorbus aucuparia
Steineiche	- Quercus robur	Selweide	- Salix caprea

Sträucher:	Kletterpflanzen:		
Gew. Berberitze	- Berberis vulgaris	Trompetenblume	- Campsis radicans
Hainbuche	- Cornus sanguinea	Clematis, Waldrebe	- Clematis Montana
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana	Clematis-Hybriden	
Roter Hahnenfuss	- Carpinus betulus	Efeu	- Hedera helix
Hassel	- Corylus avellana	Wald-Gelbstachel	- Lonicera periclymenum
Weißdorn	- Crataegus monogyna	Kletterknorrich	- Polygonum aubertii laevigata
Hundrose	- Rosa canina	Echter Wein	- Vitis vinifera
    - Blühende Ziersträucher / Arten aller Baumgattungen:**

Kornelkirsche	- Cornus mas	Fälscher Jasmin	- Philadelphus coronarius
Sommerflieder	- Buddlejia davidii	Blaugaugen	- Wisteria sinensis
Buchbaum	- Buxus sempervirens	Blut-Johanniskraut	- Ribes sanguineum
Deutzie	- Deutzia hybrida	Rosen	- Rosa di. spec
Zaubernuss	- Hamamelis mollis	Fleider	- Syringa vulgaris
Hortensie	- Hydrangea macrophylla	Sommerspähne	- Weigelia florida
Weigelia	- Spreya bumalda	Mispel	- Meadelphus germanica

**Kräuter:**  
 Gemeine Schafgarbe - Achillea millefolium  
 Kornblume - Centaurea cyanus  
 Heilichkraut - Hieracium pilosella  
 Fingerkraut - Potentilla verna  
 Wilder Majoran - Origanum vulgare  
 Thymian - Thymus serpyllum

**Sedum-Arten:**  
 weißer Mauerpfeffer - Sed. album  
 Fetthenne - Sed. kotlimum  
 Mergel-Sedum - Sed. hybridum  
 Sed. reflexum  
 wilder Mauerpfeffer - Sed. saxangulare  
 Sedum-Sprossen - Sed. Spurium

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

- Stellplätze**  
Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Satzungsart der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung erglänzt.
- Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung**  
Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
- Verwertung von Niederschlagswasser**  
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.  
Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: 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.
- Denkmalschutz**  
Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste (Scherben, Steinlegreste, Skelletreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDStGH unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDStGH in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.  
**Archäologische Hinweise (allgemein)**  
4.6.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:  
 a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vögelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.  
 b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.  
 c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstunden von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.  
 d) Höhenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tieren zu überprüfen.  
 e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.  
 f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.  
 g) Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren, wenn Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 87 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.  
 4.6.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Nahtdruck-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmeisse Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.  
 4.6.3 Zur Verhinderung von Vogelechlag an spiegelfähigen Gebäudefronten ist für alle spiegelfähigen Gebäudefronten die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktmuster, Streifen) zu realisieren. Zur Vermeidung der Spiegelreflexion ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu empfehlen.
- Artenschutz (speziell)**  
Vorgegebene Kompensationsmaßnahme (CEF) für Rebhuhn, Feldlerche und Feldhamster  
Der Ausgleich der von der Umsetzung des Bebauungsplans „Am Römerberg / Am Weidweg“ 1. Bauabschnitt betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldlerche, Hamster und Rebhuhn erfolgt im Bereich Gemarkung Ostheim, Flur 9, Flurstück 62. Die durchzuführenden CEF-Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

- Entwicklungsziel: Schaffung von Ersatzhabitaten für Feldlerche, Hamster und Rebhuhn
- Maßnahmen: Im westlichen Bereich des Flurstücks 62 sind auf einer Fläche von insgesamt 13.000 m<sup>2</sup> die folgenden Maßnahmen umzusetzen:
- Anlage von mehrjährigen Blühflächen auf zwei gleichgroßen Teilflächen an einer Gesamtnutzungsfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup>.
  - Mindestbreite Blühflächen: 20 m.
- Einseitig im Herbst (z.B. 2021), Aussaatmenge 3-5 kg/ha (z.B. Saatgut „Wildarten-Mischung Rebhuhn“; Interreg North-Sea-Region-Projekt PARTRIDGE).
- 1. Jahr (z.B. 2022): keine Bearbeitung.
- 2. Jahr (z.B. 2023/24): jährlich alterierend ein Teilbereich ohne Bearbeitung, Unterarbeiten des Pflanzmaterials z.B. mittels Grabber/Erde in dem jeweils anderen Teilbereich.
- 3. Jahr (z.B. 2025/26): bei Bedarf Neuanstaus jeweils einer Teilfläche pro Jahr.
- Anlage der Wintergetreidestreifen und Luzernestreifen auf einer Gesamtmaßnahmefläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> (ca. 4.000 m<sup>2</sup>).
  - Mindestbreite Streifen: 20 m.
  - Jährliche Rotation der Getreide-Luzernemischung auf den Streifen.
  - Ernte der Luzerne ab Spätsommer.
  - Auf der Gesamtfläche von 13.000 m<sup>2</sup> ist der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden und Rodentiziden nicht zulässig.
  - Ein Tiefpflügen ist nicht zulässig.
- Monitoring der Maßnahme (Bestandskontrolle über mind. 5 Jahre) mit jährlichen Baukurteilungen in der 2. Septemberrhälfte. Die Begutungen sind in Streifen mit einem Abstand von höchstens 1,5 m auszuführen. Das Vorhandensein von Bütteln ist auch unter ungekürzter Vegetation zu prüfen.
- Ein Tiefpflügen ist nicht zulässig.
- Monitoring der Maßnahme (Bestandskontrolle über mind. 5 Jahre) mit jährlichen Baukurteilungen in der 2. Septemberrhälfte. Die Begutungen sind in Streifen mit einem Abstand von höchstens 1,5 m auszuführen. Das Vorhandensein von Bütteln ist auch unter ungekürzter Vegetation zu prüfen.
- Schematische Darstellung der alternierenden Nutzung von Blühflächen, Getreide und Luzerne**
- | Blühfläche                     | Getreide   | Luzerne                                | Erntezeitpunkt                         |
|--------------------------------|--|--|--|
| 1. Jahr (Verlaufend Baubeginn) | (B) Blühfläche: Einsaat Herbst                                   | (G) Getreide: Einsaat Herbst           | (L) Luzerne: Einsaat, Ernte Spätsommer |
| 2. Jahr                        | (B) Blühfläche: keine Neuanpflanzung                             | (G) Getreide: Ernte, Neuanstaus Herbst | (L) Luzerne: Einsaat, Ernte Spätsommer |
| 3. Jahr                        | (B) Blühfläche: halbjährige Einsaat im Herbst, sonst einarbeiten | (G) Getreide: Einsaat Herbst           | (L) Luzerne: Einsaat, Ernte Spätsommer |
| 4. Jahr                        | (B) Blühfläche: halbjährige Einsaat im Herbst, sonst einarbeiten | (G) Getreide: Einsaat Herbst           | (L) Luzerne: Einsaat, Ernte Spätsommer |
| 5. Jahr                        | (B) Blühfläche: halbjährige Einsaat im Herbst, sonst einarbeiten | (G) Getreide: Einsaat Herbst           | (L) Luzerne: Einsaat, Ernte Spätsommer |
| 6. Jahr                        | (B) Blühfläche: halbjährige Einsaat im Herbst, sonst einarbeiten | (G) Getreide: Einsaat Herbst           | (L) Luzerne: Einsaat, Ernte Spätsommer |
- Saatgutliste für Blühflächen zur Herbstsaat**
- | Art                      | Anteil [%] | Art                   | Anteil [%] |
|--------------------------|------------|-----------------------|------------|
| Centauria cyanea         | 15,0       | Lotus corniculatus    | 5,0        |
| Echium vulgare           | 8,0        | Paspalum rhoeas       | 5,0        |
| Achillea millefolium     | 5,0        | Reseda luteola        | 5,0        |
| Anemone tritiorata       | 5,0        | Secale multicaule     | 5,0        |
| Cichorium intybus        | 5,0        | Verbascum densiflorum | 5,0        |
| Daucus carota            | 5,0        | Silene latifolia      | 5,0        |
| Diapausa fullonum        | 5,0        | Brassica oleracea     | 3,0        |
| Leucanthemum inaequantum | 5,0        | Centaurea jacea       | 2,0        |
| Trifolium pratense       | 2,0        | Melilotus officinalis | 1,0        |
| Trifolium repens         | 2,0        | Melilotus albus       | 0,5        |
| Pastinaca sativa         | 2,0        | Taraxacum vulgare     | 0,5        |
| Melilotus albus          | 2,0        |                       |            |
| Melilotus officinalis    | 2,0        |                       |            |
- Bauverbots- und Baubeschränkungszone**
    - Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen:
      - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
      - bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.
    - Baubeschränkungszone gemäß § 23 Abs. 2 HStrG: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn:
      - bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
      - bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
 Die Zustimmungspflichtigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anlagebedürftig sind. Weitergehende bund- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
  - DIN-Vorschriften**  
Die der Planung zu Grunde gelegten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Butzbach während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.
  - Baugenehmigungsverfahren**  
In Bezug auf den erforderlichen Nachweis durch ein Schallgutachten im Rahmen des Bauantragsverfahrens zur Einhaltung der Festsetzungen zum passiven Schallschutz gemäß Ziffer 1.6 wird darauf hingewiesen, dass Bauanträge gemäß § 65 HBO gestellt werden müssen. Die Genehmigungsbeurteilung nach § 64 HBO wird nicht zugelassen. Im Bauantrag sind die Fensterschallschutzklassen gemäß VDI 2719 sowie die schalldämmende Lüftungseinrichtung anzugeben. Außerdem ist eine von Bauherr, Architekt und Schallgutachter unterzeichnete Erklärung vorzulegen, dass die Vorgaben der Festsetzungen 1.6.1 und 1.6.2 eingehalten werden.

**Verfahrensvermerk im Verfahren nach § 13b BauGB:**  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 12.12.2019.  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 11.11.2021.  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 11.11.2021.  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021.  
 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 04.04.2022.  
 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 Verfahrensvorgänge eingehalten worden sind.  
 Butzbach, den 05.05.2022  
 Bürgermeister  
 Butzbach, den 14.05.2022  
 Bürgermeister

**Stadt Butzbach, Stadtteil Ostheim**  
**Bebauungsplan**  
**"Am Römerberg/Am Weidweg" 1. Bauabschnitt**

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**  
 Raumplanung | Stadtplanung | Umweltschutz  
 Im Nordpark 1 - 35435 Weibersberg | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 10.08.2021  
 08.11.2021  
 28.02.2022

**Satzung**  
 Projektierung: Roßling  
 CAD: Roßling  
 Maßstab: 1:1.000  
 Projektnummer: 220920