



Zeichenerklärung der ALK-Daten

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- Fl. 1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Baulinie
- WA1-2 Allgemeine Wohngebiete, Indizes 1 und 2
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- I Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 0,45 Grundflächenzahl
- 0,9 Geschossflächenzahl
- D=35-45 Zulässige Dachneigung
- Firststrichung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und § 9 (3) BauGB
 - Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 12,20 m und die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, s. Hilfslinie) darf 7,5 m nicht überschreiten (§ 9 (3) BauGB). Sie sind jeweils in der Mitte der zur Straße (Springerweg) gewandten Fassade am Schnittpunkt Grundstück/Verkehrsfäche zu messen, s. Abbildung.

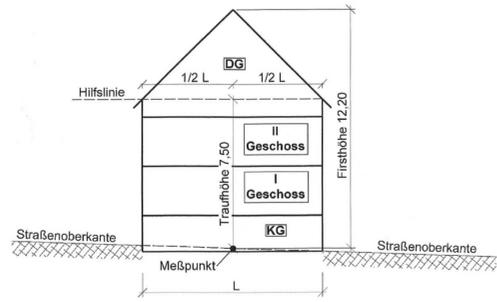


Abb.: Maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe

- Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Nutzung von Strom getroffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Die Leuchten müssen daher einen ULR-Wert (upward light ratio) = 0 % aufweisen. Es sind störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur unter 3000 Kelvin zu verwenden.

- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB

Private Wege, private PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen, wenn aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen, siehe nachrichtlicher Hinweis auf das Wasserschutzgebiet Zone III. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

- Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 25 l besitzen. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln. Das nicht verbrauchte Niederschlagswasser ist in eine Retentionszisterne einzuleiten. Nach Drosselung kann es in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Bemessungsparameter mit A = Grundstücksfläche:
 - Retentionsvolumen $V_{Retention} (m^3) = A (m^2) \times 0,00638 (m^3/m^2)$
 - Drosselabfluss: $Q_{Dr} (l/s) = A (m^2) / 100 \times 0,0612 (l/s/100m^2)$

- Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen und gemäß HBO gärtnerisch anzulegen. Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig.

- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind zu mindestens 30 % mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Als gepflanzt gilt: ein Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m². Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. 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

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wildapfel	Malus sylvestris

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Gew. Berberitze	Berberis vulgaris
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna u. laevigata
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Hundsrose	Rosa canina
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Blühende Ziersträucher/Arten alter Bauergärten	
Felsenbirne	Amelanchier div. spec
Kornelkirsche	Cornus mas
Deutzia	Deutzia hybrida
Weigelie	Spraea bumalda
Mispel	Mespilus germanica

Kletterpflanzen	
Pfeifenwind	Aristolochia macrophylla
Clematis, Waldrebe	Clematis vitalba
Schling-Knöterich	Fallopia baldschuanica
Efeu	Hedera helix
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Wilder Wein	Parthenocissus inserta
Echter Wein	Vitis vinifera
Blauregen	Wisteria sinensis
Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
Himbeere	Ribes idaeus
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Rosen	Rosa div. spec

- Gestaltungssatzung nach § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

Für die Fassaden dürfen keine grellen Farben, wie zum Beispiel blau, rot und gelb, gewählt werden. Sie sind mit gedeckten bzw. weißen Farbtönen zu versehen.

- Die straßenseitige Fassade (Springerweg) darf max. 10,5 m breit ausgeführt werden.

- Für die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 sind nur Satteldächer zulässig.

- Die Festsetzung der Dachneigung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude. Nebendächer dürfen mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden. Die Festsetzung gilt nicht für Treppenhäuser, die mindestens 5 m entfernt von der Baulinie angeordnet werden. Sie gilt auch nicht für Garagen und Carports (offene Garagen).

- Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Materialien eingedeckt werden. Glanz- oder edelengoberte (= keram. Überzugsmasse) Dachziegel bzw. glänzende Materialien sind unzulässig.

- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind trotz der festgesetzten Dachfarben, auch integriert in das Dach, zulässig.

- Der Dachüberstand darf am Giebel max. 0,5 m und an der Traufseite max. 0,6 m betragen.

- Dachgauben müssen einen seitlichen Abstand zu den Giebelseiten von mindestens 1,5 m und zur Traufe von mindestens 0,5 m einhalten.

- Eine Attika ist nur aus konstruktionstechnischen Gründen zulässig und darf eine Höhe von 0,3 m nicht überschreiten.

- In Richtung der öffentlichen Straße (Springerweg) ist in jedem Vollgeschoss mindestens ein Fenster vorzusehen. Es sind stehende Fenster (Breite < Höhe) vorzusehen.

- Als Brüstung für Dachterrassen sind nur Geländer mit offenen, durchsichtigen bzw. blickhemmenden Elementen, z.B.: Milchglas, zulässig.

- Die Einfriedigungen dürfen nur blickoffen errichtet werden. Sie dürfen maximal 1,5 m hoch, gerechnet ab Oberkante der angrenzenden Straßenoberkante am Schnittpunkt Grundstück/Straße bzw. ab Geländeoberkante, errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind heckenartige Einfriedigungen. Blickdichte Einfriedigungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

- Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von 1,0 m errichtet werden. Sie sind zulässig als Natursteinmauern, als mit Naturstein verkleidete Mauern und als Gabionenwände.

- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und Hinweise

- Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Stadt Butzbach, Brunnen 1 und 2, Pohl-Göns (WSG ID 440-092). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 07.11.2013, s. Staatsanzeiger 49/2013, Seite 1493, vom 02.12.2013, sind zu beachten.

- 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 WHG). Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).

- Das Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäuden Springerweg 5 untersteht dem Hessischen Denkmalschutzgesetz (§ 2 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz). Es ist Bestandteil der Gesamtanlage Pohl-Göns. Das Hessische Denkmalschutzgesetz ist zu beachten. Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild sind gemäß § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz durch die untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig. Auch Maßnahmen in dessen Umgebung bedürfen gemäß § 18 (2) Hessisches Denkmalschutzgesetz der Genehmigung, wenn sich die Maßnahmen auf den Bestand oder das äußere Erscheinungsbild auswirken können.

- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

- Der Geltungsbereich wird von erloschenen Bergbauberechtigungen überlagert, in denen umfangreiche Untersuchungsarbeiten in Schächten und Stollen stattgefunden haben. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten ist nicht bekannt. Aus Sicherheitsgründen ist bei den Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

- Artenschutz-Maßnahmen

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten, vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG, sind vor allem die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen darauf zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten betroffen sind.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Alternativ müssen die Baufelder vor der Räumung von einem fachkundigen Ornithologen auf aktuellen Besatz überprüft werden. Falls auf dem Grundstück besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Brutvögel vorhanden sein sollten, ist mit dem Baubeginn solange zu warten, bis das Brutgeschehen auf natürliche Weise beendet wurde.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB am 21.09.2021 beschlossen. Der Beschluss ist am 25.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB sowie Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:

Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung am 21.09.2021 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat vom 07.03.2022 bis einschl. 08.04.2022 öffentlich ausgelegen.

Die ausgelegten Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Stadt im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25.02.2022 in der Butzbacher Zeitung. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich auf die Internetseite der Stadt gestellt.

Beteiligung der Behörden gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB:

Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 01.03.2022 vorgenommen. Das Verfahren wurde gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

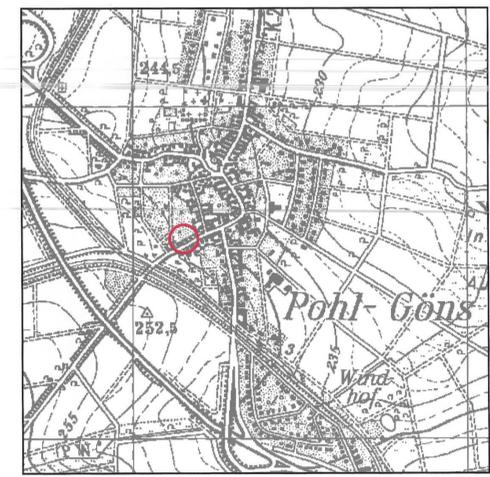
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.09.2022 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 91 (3) HBO wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind.
 Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Butzbach, 31. Okt. 2022
 (Bürgermeister)

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:
 Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 22.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 Durch diese Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.



Lage des Geltungsbereiches M1:10.000

Stadt Butzbach
Bebauungsplan "Nördlich des Springerweges"
 Gemarkung Pohl-Göns

Satzung			
Bearbeitet:	I. Zillinger	Maßstab:	Stand:
Gezeichnet:	Gawelek	1:1.000	29.09.2022
Geprüft:			Zeichnungsnummer:
			2119/1
			Ersatz für: