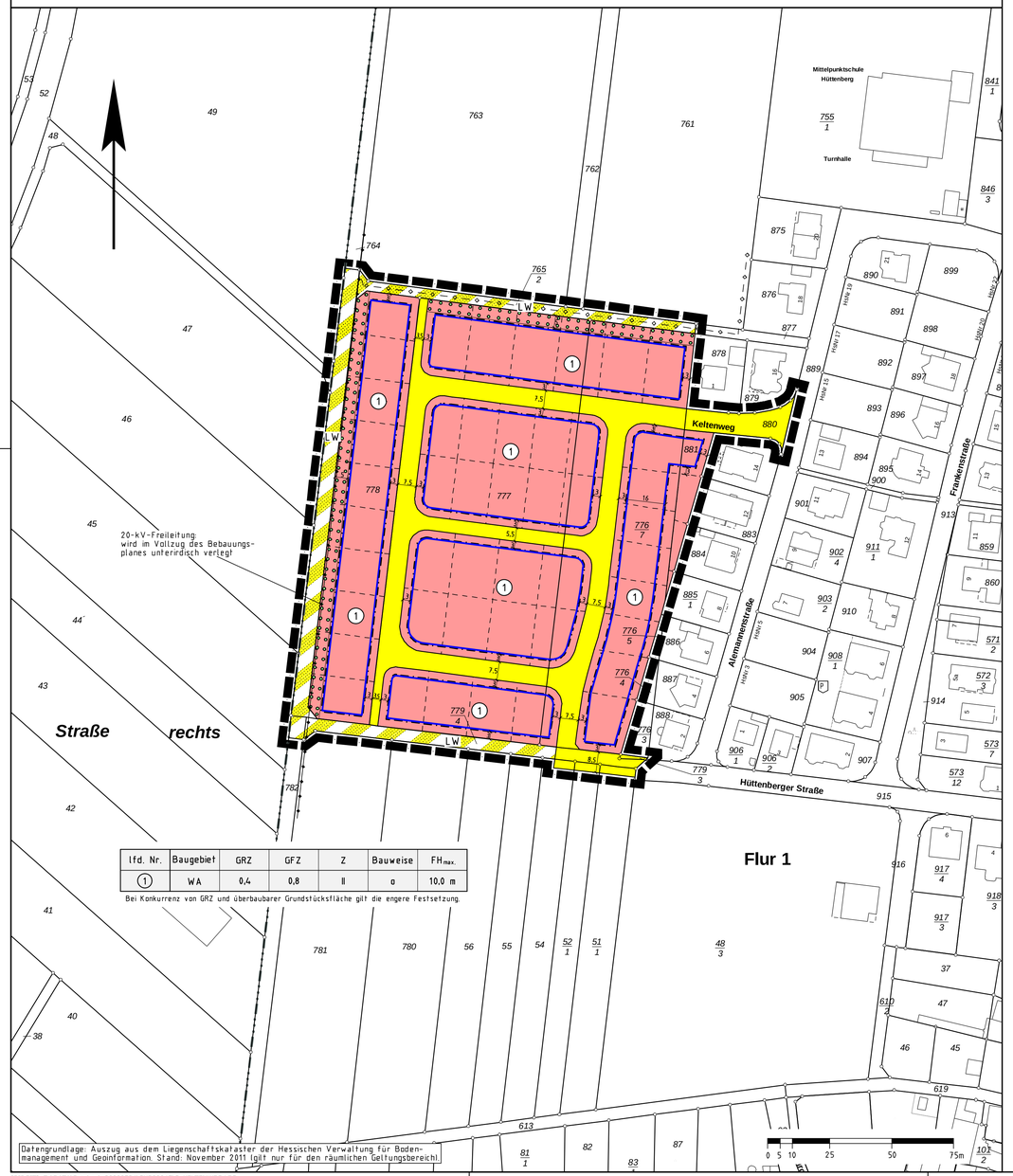
Stadt Butzbach, Stadtteil Pohl-Göns

Bebauungsplan "Keltenweg"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	$FH_{max.}$
1	WA	0,4	0,8	II	o	10,0 m

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

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Stand: November 2011 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).

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 1 — Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 777 — Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet

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 Rohfußboden Erdgeschoss:

1.2.2.4.1 $FH_{max.}$ — Firsthöhe

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 o — offene Bauweise

1.2.3.2 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 — Landwirtschaftlicher Weg

1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

1.2.5.1 20 kV-Freileitung der OVAG Netz AG (nicht eingemessen)

1.2.5.2 20 kV-Kabel der OVAG Netz AG (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 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.2.7 Sonstige Planzeichen

1.2.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.7.2 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO:

2.1.1 Die Sockelhöhe (Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss) darf max. 0,8 m über der Höhenlage der erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte (Scheitelpunkt), lotrecht vor der Gebäudemitte, betragen. Bei Eckgrundstücken gilt die Haupterschließungsseite als Bemessungsgrundlage.

2.1.2 Die max. zulässige Firsthöhe (bis Oberkante Gebäude) beträgt 10,0 m über der Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoss.

2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) zulässig.

2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzstruktur aus einheimischen standortgerechten Sträuchern anzupflanzen (siehe Artenauswahl Ziffer 4.4.2).

2.5 Gem. § 9 Abs. 1a BauGB:
Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 222,874 Ökopunkte aus Ökokontomaßnahmen der Stadt Butzbach im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes der US-Armee (Gemarkung Butzbach, Flur 13, Flst. 1/1) zugeordnet.

3 Wasserrechtliche Festsetzung

3.1 Gem. § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB:
Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen und anderen versiegelten Flächen ist in Zisternen mit einer Auslegung von 25 l/m² angeschlossener Fläche zu sammeln und als Brauchwasser zur Grünflächenbewässerung zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 **Dachform (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

4.1.1 Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

4.1.2 Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° si nd jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. 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.

4.2 **Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

4.3 **Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

4.4 **Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

4.4.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, 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.

4.4.2 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Buche, Hainbuche, Wildapfel, Wildbirne, Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Salweide, Winterlinde

Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fagus sylvatica, Carpinus betulus, Malus sylvestris, Pyrus pyraster, Quercus robur, Quercus petraea, Sorbus aucuparia, Salix caprea, Tilia cordata

Sträucher:

Hainbuche, Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Rote Heckenkirsche, Schwarzdorn, Kreuzdorn, Hundsrose, Wolliger Schneeball, Faulbaum

Carpinus betulus, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna / laevigata, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, Rosa canina, Viburnum lantana, Frangula alnus

Kletterpflanzen:

Trompetenblume, Clematis, Waldrebe, Efeu, Geißblatt, Wald-Geißblatt, Wilder Wein, Kletterknöterich, Echter Wein, Blauregen

Campsis radicans, Clematis montana / Clematis-Hybriden, Hedera helix, Lonicera caprifolium, Lonicera periclymenum, Parthenocissus quinquefolia, Polygonum aubertii, Vitis vinifera, Wisteria sinensis

Blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten:

Kornelkirsche, Sommerflieder, Buchsbaum, Deutzie, Zaubernuss, Hortensie, Mispel, Falscher Jasmin, Blut-Johannisbeere, Flieder, Sommerspiere, Weigelie, Rosen

Cornus mas, Buddleja davidii, Buxus sempervirens, Deutzia hybrida, Hamamelis mollis, Hydrangea macrophylla, Mespilus germanica, Philadelphus coronarius, Ribes sanguineum, Syringa vulgari, Spiraea bumalda, Weigela florida, Rosa div. spec

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Für die Anlage von Stellplätzen gelten die Vorschriften der Satzung über die Schaffung von Stellplätzen der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

5.2 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

5.3 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes für den örtlichen Trinkwasserbrunnen des Stadtteils Pohl-Göns. Es gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage vom 22.03.1975.

5.4 Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5.5 Gem. § 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 öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

5.6 Zum 01.01.2013 trat die Neufassung der Entwässerungssatzung in Kraft. In Folge dessen wird die Abwassergebühr über die versiegelte Fläche ermittelt.

5.7 Denkmalschutz

5.7.1 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.

5.7.2 In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich ist ein Grubenhaus einer mittelalterlichen Siedlung bekannt. Mit dem Auffinden von Bodendenkmälern ist im Geltungsbereich zu rechnen. Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor bodeneingreifenden Maßnahmen zu benachrichtigen, um eine kostenfreie Baubegleitung durchführen zu können.

5.7.3 Sollten umfangreiche Siedlungsreste auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen.

5.8 Artenschutz

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG: Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Vor dem Abriss von Gebäuden und dem Fällen von Obstbäumen ist in jedem Fall durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und ggf. durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Die untere Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis teilt in ihrer Stellungnahme vom 10.12.2013 mit, dass, damit es nicht zu Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt, vor Beginn von Baumaßnahmen Kontrolluntersuchungen zur Fauna durchgeführt werden müssten. Die Kontrolluntersuchungen seien vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und gegenüber der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises nachzuweisen.

5.9 Im Geltungsbereich befinden sich ein 0,4kV-Kabel und ein 20kV-Kabel sowie eine 20kV-Freileitung der Ovag Netz AG.
Zu der 20kV-Freileitung sind folgende Schutzabstände einzuhalten:
- zu Gebäuden 7,5 m
- zu Bäumen 5,0 m jeweils links und rechts der Leitungsachse sowie über den KE-Mast hinaus. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden, deren Endwuchshöhe nicht näher als 2,5 m an die Freileitung heranreicht.
Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet soll die 20kV-Freileitung in diesem Bereich unter die Erde verlegt werden. Das Kabel wird innerhalb des öffentlichen Weges geführt werden.

5.10 In dem nördlichen Teil des Geltungsbereiches liegt in dem landwirtschaftlichen Weg eine Gas-Hochdruckleitung der EVB GmbH. Hier dürfen keine Veränderungen hinsichtlich Grenzen, Befestigung, Überbauung usw. vorgenommen werden. Die Leitung muss jederzeit frei zugänglich sein.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 30.08.2012

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.06.2013

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.06.2013
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.06.2013
bis einschließlich 12.07.2013

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 31.10.2013
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.11.2013
bis einschließlich 13.12.2013

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 ___.___._____

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 ___.___._____

_____
Bürgermeister

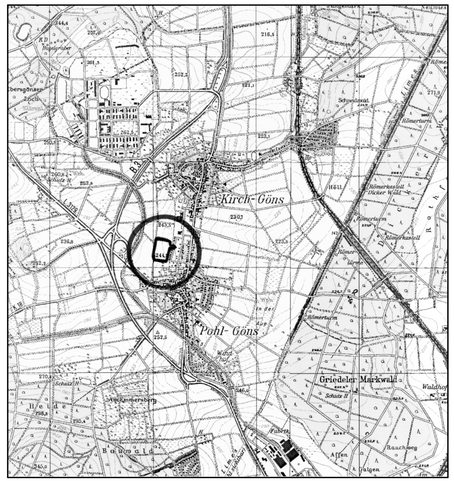
Rechtskraftvermerk:

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

Butzbach, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Stadt Butzbach, Stadtteil Pohl-Göns

Bebauungsplan "Keltenweg"

Satzung

Stand:	18.10.12 / 03.12.12 23.05.2013 05.09.2013 30.01.2014
Bearbeitet:	Krutzsch
CAD:	Roeßing / Beil
Maßstab:	1: 1.000

[BIRGIT] Z:\DATA\Butzbach-20000524\SUB00045\S_KELTENWEG.LEG