



Stadt Butzbach, Stadtteil Nieder-Weisel

**Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan
„Butzbacher Straße / Am Seefeld“**

Entwurf

Planstand: 02.05.2019

1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):**
- 1.1.1 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
- 1.1.2 Die nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO):**
- 1.2.1 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung vereinbar ist.
- 1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):**
- 1.3.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern wirtschaftliche oder betriebsbedingte Belange nicht entgegenstehen.
- 1.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):**
- 1.4.1 Die Flächen gemäß Zeichenerklärung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 2.1 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO):**
- 2.1.1 Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die zulässige Oberkante Gebäude nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 2.2 Gestaltung von Einfriedungen und Abfallbehältnisse (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- 2.2.1 Einfriedungen: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzapflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken (gem. Artenliste unter 3.1).

2.2.2 Abfallbehältnisse: Die Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen (gem. Artenliste unter 3.1).

2.3 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO):

2.3.1 Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

2.4.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Flächen gemäß Plankarte mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind anzurechnen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Artenlisten (Auswahl / Empfehlung)

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre ‚Elsrijk‘

Acer platanoides ‚Globosum‘

Acer monspessulanum

Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘

Cornus mas

Ginkgo biloba

Sorbus aucuparia

Sorbus intermedia

Tilia cordata

Tilia x europaea

Kegel-Feldahorn

Kugelspitzahorn

Französischer Ahorn

Säulen-Hainbuche

Kornelkirsche

Ginkgo

Vogelbeere

Schwedische Mehlbeere

Winter-Linde

Holländische Linde

Obstbäume (H., v., 8-10) :

Cydonia oblonga

Prunus avium

Malus domestica

Pyrus communis

Malus sylvestris

Quitte

Kulturkirsche

Apfel

Birne

Wildapfel

Artenliste 2 (Sträucher):

Buxus sempervirens ‚arborescens‘

Carpinus betulus

Corylus avellana

Crataegus laevigata

Crataegus monogyna

Euonymus europaeus

Hamamelis mollis

Ligustrum vulgare

Rosa canina

Rosa rubiginosa

Sambucus nigra

Buchsbaum

Hainbuche

Gewöhnliche Hasel

Zweigrieffeliger Weißdorn

Eingrieffeliger Weißdorn

Gewöhnlicher Spindelstrauch

Zaubernuss

Gewöhnlicher Liguster

Hunds-Rose

Wein-Rose

Schwarzer Holunder

Artenliste 3 (Bodendecker):

Cotoneaster dammeri	Teppich-Zwergmispel
Hypericum calycinum	Großkelchiges Johanniskraut
Potentilla fruticosa ‚Golgteppich‘	Fingerstrauch
Spiraea bumalda	Rote Sommerspirre
Symphoricarpos x chenaultii	Purpurbeere
Vinca minor	Kleines Immergrün

Artenliste 4 (Kletter- und Schlingpflanzen)

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Wohlrichendes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Vitis vinifera	Echter Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

3.2 Stellplatzsatzung

- 3.2.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.3 Erneuerbare Energien

- 3.3.1 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.

3.4 Verwendung von Niederschlagswasser

- 3.4.1 Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.12.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3.4.2 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt 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.

3.5 Denkmalschutz

- 3.5.1 Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.6 Bauverbot (§ 9 FStrG):

- 3.6.1 Entlang der freien Strecke der B 3 gilt in einem 20,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone, der sich die 20,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone anschließt.
- 3.6.2 Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen (u.a. Umfahrt, Überdachung, Stellplatz, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten.