Stadt Butzbach
Stadtteil Fauerbach

Bebauungsplan Nr. 1 „Am Wuhlsgraben, 1. Änderung“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A:	Begründung
Teil B:	**Textliche Festsetzungen**
Teil C:	Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

- beschleunigtes Verfahren -

März 2020

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenden Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Die max. zulässige Gebäudeoberkante bei Gebäuden mit Dachneigungen bis zu 10° beträgt 3,5 m über der Oberkante oberster Vollgeschossdecke. Die max. zulässige Firsthöhe bei Gebäuden mit Dachneigungen über 10° beträgt 5,0 m über der Oberkante oberster Vollgeschossdecke.

1.2.2 Die Oberkanten Rohfußboden dürfen bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen im Mittel max. 0,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche hinausragen.

1.3 Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.3.1 Zwischen Vorderkante Garagen/Carports und der erschließenden Verkehrsfläche muss der Abstand mindestens 5,0 m betragen.

1.3.2 Garagen/Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.4.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE FESTSETZUNG

2.1 Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muss mindestens 6 m^3 betragen.

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

3.1 Gebäudegestalt (gem.§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung (vgl. Artenliste unter 4.1) 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.

3.1.2 Staffelgeschosse sind mit Ausnahme von Treppenhäusern gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäudeseiten um mind. 1,0 m zurück zu setzen.

3.1.3 Die Dächer von Staffelgeschossen bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind als Flachdach, d.h. als Dächer mit weniger als 5° Neigung, auszuführen.

3.2 Einfriedungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 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.

3.3 Pkw-Stellplätze (gem.§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.3.1 Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

3.3.2 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der jeweils gültigen Fassung.

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

3.4.1 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.

3.4.2 In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m^2 Fläche unzulässig, soweit sie

- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches 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.

4 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

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

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Esche	- Fraxinus excelsior
Traubeneiche	- Quercus petraea
Stieleiche	- Quercus robur

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Wildapfel	- Malus sylvestris
Wildbirne	- Pyrus pyraster
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Salweide	- Salix caprea

Sträucher:

Gew. Berberitze	- Berberis vulgaris
Hainbuche	- Cornus sanguinea
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Roter Hartriegel	- Carpinus betulus
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna/
Hundsrose	- Rosa canina

Kletterpflanzen:

Trompetenblume	- Campsis radicans
Clematis, Waldrebe	- Clematis Montana
Efeu	- ClematisHybriden
Wald-Geißblatt	- Hedera helix
Kletterknöterich	- Lonicera periclymenum
Echter Wein	- Polygonum aubertii laevigata
Trompetenblume	- Vitis vinifera

Blühende Ziersträucher/ Arten alter Bauerngärten:

Kornelkirsche	- Cornus mas
Sommerflieder	- Buddleja davidii
Buchsbaum	- Buxus sempervirens
Deutzie	- Deutzia hybrida
Zaubernuss	- Hamamelis mollis
Falscher Jasmin	- Philadelphus coronarius
Blauregen	- Wisteria sinensis
Blut-Johannisbeere	- Ribes sanguineum
Rosen	- Rosa div. spec
Flieder	- Syringa vulgari

Hortensie	- Hydrangea macrophylla	Sommerspiere	- Weigela florida
Weigelie	- Spiraea bumalda	Mispel	- Mespilus germanica

Sedum-Kraut-Begrünung:

Empfehlung: Sedum-Kraut-Begrünung durch Trockenansaat von Kräutersamen und Ausstreuen von Sedum-Sprossen.

Kräuter:		**Sedum-Arten:**	
Gemeine Schafgarbe	- Achillea millefolium	weißer Mauerpfeffer	- Sed. album
Kornblume	- Centaurea cyanus	Fetthenne	- Sed. floriferum
Habichtskraut	- Hieracium pilosella	Mongolen-Sedum	- Sed. hybridum
Fingerkraut	- Potentilla verna	Tripmadam	- Sed. reflexum
Wilder Majoran	- Origanum vulgare	milder Mauerpfeffer	- Sed. sexangulare
Thymian	- Thymus serpyllum	Teppich-Sedum	- Sed. spurium

4.2 Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen.

Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus§ 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. 1 S. 1548) geändert worden ist.

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

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.

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 öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4.4 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 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.

4.5 Artenschutz

Gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG gilt: Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen sind die Abriss- und Baufeldbefreiungsarbeiten in der vegetationsfreien Zeit durchzuführen. Empfohlen wird deshalb die Durchführung der Arbeiten zwischen Oktober/November und spätestens Ende Februar eines Jahres.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden vorgeschlagen und vorgesehen :

- Die Räumung des Baufelds soll nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der betroffenen europäischen Vogelarten (März bis August) durchgeführt werden. Falls dies nicht möglich ist, sind die Bauflächen vorher durch einen Fachgutachter auf Vorkommen geschützter Arten kontrolliert werden.