



Stadt Butzbach, Stadtteil Nieder-Weisel

**Begründung
zum Vorentwurf des Bebauungsplanes
“Engelsberg Nordwest“**

Planstand Bebauungsplan: 03.07.2018

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer

Shari Buch, M.Sc. Geographie

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	5
1.4	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
2	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)	7
2.2.2	Zahl der Vollgeschosse	7
2.2.3	Höhe der Gebäude	8
2.2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
2.2.5	Zahl der Wohneinheiten	8
2.2.6	Pkw-Stellplätze	8
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	9
3.1	Gebäudegestalt	9
3.2	Gestaltung von Doppelhäusern	10
3.3	Staffelgeschosse	10
3.4	Einfriedungen	10
3.5	Pkw-Stellplätze.....	10
3.6	Grundstücksfreiflächen	11
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange	11
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	11
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	11
5.3	Artenschutz	11
6	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	12
7	Immissionsschutz	12
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	13
9	Altablagerungen und Altlasten	14
10	Denkmalschutz	14
11	Bodenordnung.....	14
12	Kosten.....	14

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat in ihrer Sitzung am 25.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Engelsberg Nordwest“ beschlossen. Im Zuge der Entwicklung von Wohnbauflächen will die Stadt Butzbach durch fehlende innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung am nördlichen Siedlungsrand von Nieder-Weisel ein neues Baugebiet ausweisen. Planziel des aus dem Regionalen Flächennutzungsplan₂₀₁₀ (RegFNP₂₀₁₀) zu entwickelnden Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO.

Mit dem Bebauungsplan sollen attraktive Wohnbauflächen geschaffen werden, die ein allgemein ungestörtes Wohnen ermöglichen. Um die weiterhin bestehende Nachfrage nach kleineren bis mittelgroßen Grundstücksflächen zur Errichtung von Eigenheimen in absehbarer Zeit befriedigen zu können, sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen werden. Maßstabsbildend sind die Ein- und Zweifamilienhäuser in der südlich angrenzenden Straße Am Engelsberg. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes soll weiterhin die Möglichkeit geschaffen werden, den im Bestand vorhandenen alten Bauhof an der B3 Butzbacher Str. einer neuen Nutzung zuzuführen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im o.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Die Größe des Nettobaulandes beträgt rd. 2,9 ha, die Zahl der Baugrundstücke ca. 50. Der Nachfrageüberhang an Wohnbauland in der Stadt Butzbach sowie die Attraktivität des Stadtteils Nieder-Weisel als Wohnstandort sind offenkundig. Weiterhin besteht hier gerade auch im Hinblick auf die abwägungsbeachtlichen Belange des § 1 Abs. 6 Nrn. 2 und 3 Baugesetzbuch Handlungsbedarf. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen an kostensparendes Bauen sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Hinzu kommen die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen. Diesem Auftrag will der vorliegende Bebauungsplan gerecht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Lage des Plangebietes



Quelle: Geoportal Hessen, abgerufen am 03.07.2018

genordet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Nieder-Weisel Flur 8, die Flurstücke 69 bis 75 tlw., 173 tlw., 78 tlw., 204, 205, 206/1, 206/2, 207 und 209 sowie 208/1 bis 208/6 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	landwirtschaftlich genutzte Fläche
Osten:	B3 und angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche
Süden:	Wohnbebauung (Bebauungsplan „Am Heidebrunnen und Am Engelsberg“)
Westen:	landwirtschaftlicher Weg und verwilderte Kleingärten

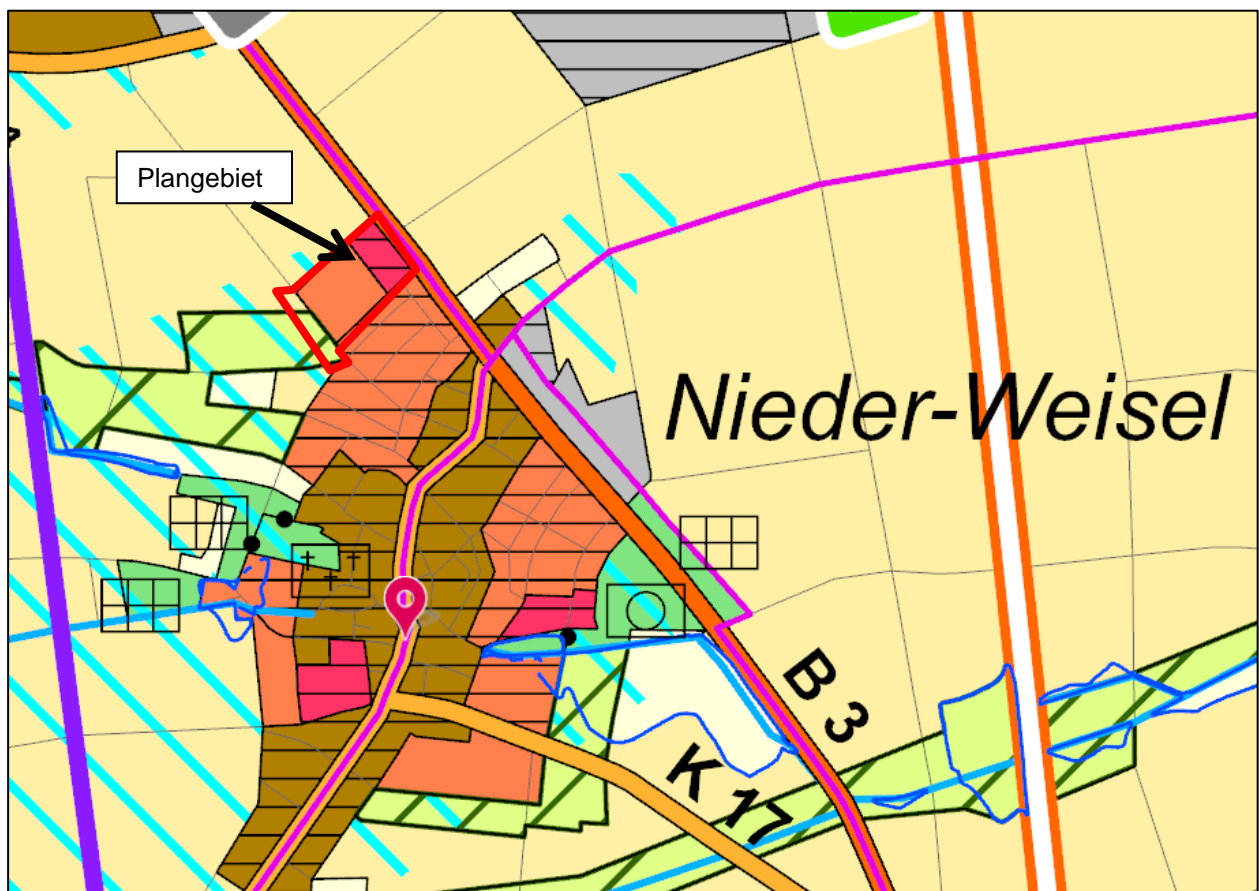
Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 3,4 ha (34.402 m²). Davon entfallen rd. 2,9 ha (28.993 m²) auf das Allgemeine Wohngebiet und rd. 0,5 ha (5.409 m²) auf die Straßenverkehrsfläche. Der Bebauungsplan sieht Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 439 m² vor.

Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich die Anwesen 80, 82 und 84 der Büchnerstraße und der alte Bauhof unmittelbar an der B3.

1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der **Regionale Flächennutzungsplan₂₀₁₀** (RegFNP₂₀₁₀) stellt das Plangebiet als *Wohnbaufläche, geplant* sowie als Fläche für den Gemeinbedarf *Bestand* dar. Der Bebauungsplan ist insoweit aus dem RegFNP₂₀₁₀ entwickelt. Weiterhin stellt der RegFNP₂₀₁₀ im südwestlichen Bereich Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie für besondere Klimafunktionen dar. In diesem Bereich ist der Bebauungsplan nicht aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt. Die Stadt Butzbach wird eine Anpassung in diesem Bereich im Zuge der anstehenden Änderung des RegFNP 2010 beantragen.

Ausschnitt RegFNP₂₀₁₀



genordet, ohne Maßstab

Im Hinblick auf die Siedlungsdichtewerte gemäß Z 3.4.1-9 RegFNP wird Nieder-Weisel dem ländlichen Siedlungstyp zugeordnet, hier beträgt der zu erzielende Dichtewert 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland. Das Bruttowohnbauland, bestehend aus den Baugrundstücken und der Straßenverkehrsflächen umfasst eine Größe von rd. 3,4 ha. Dies entspricht dem regionalplanerischen Ziel, insgesamt 136 Wohneinheiten auf dem in Rede stehenden Plangebiet zu schaffen. Bei wie vorgesehen ca. 50 Baugrundstücken mit jeweils einem Wohnhaus und max. zwei Wohneinheiten bereitet der Bebauungsplan allerdings den Bau von rd. 100 Wohneinheiten vor. Damit wird der vorgegebene Dichtewert geringfügig unterschritten. Vorgesehen ist eine bedarfsorientierte Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilien-

häusern in einer städtebaulichen Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes gerecht wird und Bezug auf die im näheren Umfeld vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur nimmt. Daneben bereitet die Stadt Butzbach über den Bebauungsplan „Wohnen am Bahnhof“ aber auch eine sehr starke städtebauliche Verdichtung vor, um dem Nachfrageüberhang nach günstigerem Wohnraum Rechnung zu tragen.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt an den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Heidebrunnen und Am Engelsberg“ (1965), der für seinen Geltungsbereich im Anschluss an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet festsetzt. Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes „Am Heidebrunnen und Am Engelsberg“ wird im vorliegenden Bebauungsplan folglich fortgesetzt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen als Ziel der Bauleitplanung nochmals ausdrücklich herausgestellt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll und dass dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden sollen, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. In der Bauleitplanung ist somit verstärkt darzulegen, dass die Gemeinde entsprechende Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und diese auch entsprechend auszuschöpfen.

Die Stadt Butzbach ist bestrebt, Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter oder aktuell laufender Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Die Stadt Butzbach steht allerdings auch einer entsprechend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort fehlenden Flächenpotenzials letztlich aber nicht entsprochen werden kann.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, das sich aber in die gesamträumliche städtebauliche Entwicklung im Stadtteil Nieder-Weisel einfügt und zur Deckung eines mittelfristigen Wohnsiedlungsbedarfs geeignet ist. Die Belange des Bodenschutzes werden darüber hinaus im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Engelsberg Nordwest“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Anschluss an den angrenzenden Bestand und mit dem Planziel der Erweiterung des Siedlungskörpers gelangt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Ausweisung.

Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Hinzu kommen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet werden gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine **GRZ = 0,4** und eine **GFZ = 0,8** festgesetzt. In Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird so eine umgebungsverträgliche bauliche Entwicklung ermöglicht. Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den zulässigen Obergrenzen im Sinne des § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese Festsetzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest. Dies begründet sich aus der zweigeschossigen angrenzenden Bebauung. Die Höhenentwicklung passt sich somit dem bereits bestehenden Siedlungskörper an.

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

2.2.3 Höhe der Gebäude

Die Höhe der Gebäude wird nicht abschließend festgesetzt. Sie ergibt sich aus der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Anordnung eines Sockelgeschosses, der Höhe der einzelnen Vollgeschosse und der gewählten Dachform und Dachneigung. Um ein prüfbares Maß der Höhenentwicklung und eine Begrenzung der Kubatur nach oben hin zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan fest, dass die maximal zulässige Firsthöhe 5,0 m über der Oberkante der obersten Vollgeschossdecke nicht überschreiten darf.

2.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude regelmäßig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Sofern ein Bebauungsplan keine Bauweise festsetzt, ergibt sich diese aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung.

Vorliegend wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. die der Hauptnutzung zugehörigen baulichen Anlagen, i.d.R. handelt es sich um Wohnhäuser, sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen bis an die gebaut werden kann.

2.2.5 Zahl der Wohneinheiten

Um sicherzustellen, dass zu keinem Zeitpunkt eine mit der benachbarten Bebauung potenziell in Konflikt tretende Dichte entsteht und im Hinblick darauf, dass in Fortsetzung des Bestandes und mit dem Ziel weiten Kreisen der Bevölkerung die Eigentumbildung zu ermöglichen, Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden sollen, wird festgesetzt, dass je Wohngebäude, bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte, max. 2 Wohnungen zulässig sind.

2.2.6 Pkw-Stellplätze

Für die Stellplätze auf den Privatgrundstücken setzt die Stadt Butzbach fest, dass zwischen der Vorderkante von Garagen und Carports und der erschließenden Verkehrsfläche der Abstand mindestens 5,0 m

betragen muss. So wird ein Zurücktreten von baulichen Anlagen zum Straßenraum hin gewährleistet und das Lichtraumprofil des öffentlichen Raumes nicht beschränkt.

Die Hessische Bauordnung regelt unter § 6 „Abstandsflächen und Abstände“ die freizuhaltenden Bereiche in Abhängigkeit baulicher Anlagen. Unter Abs. 10 werden die baulichen Anlagen gelistet, die ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen je Baugrundstück zulässig sind. Neben einer Garage oder aneinandergebaute Garagen einschließlich Abstellraum oder -fläche sind auch bis zu drei Stellplätze zulässig. Die Länge der Grenzbebauung darf bei den genannten Anlagen insgesamt 15 m nicht überschreiten.

Die Regelungen nach Landesrecht gelten fort, sodass eine pauschale Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht festgesetzt wird, sondern eine Festsetzung in Abhängigkeit der Landesregelung getroffen wird: 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.

Unter den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften wird die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen bestimmt. Da i.d.R. mehr als ein Stellplatz je Grundstück errichtet werden muss, wird festgesetzt, dass gefangene Stellplätze, also solche, die nicht angefahren werden können weil sie über keinen Anschluss zu der Verkehrsfläche verfügen oder aufgrund einer reihigen Anordnung der Stellplätze ggf. durch einen parkenden Pkw blockiert werden, nicht zulässig sind.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Engelsberg Nordwest“ aufgenommen worden.

Gegenstand sind die Dachform, Einfriedungen, die Ausführung und Gestaltung von Pkw-Stellplätzen, sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

3.1 Gebäudegestalt

Die Dachlandschaft des Stadtteils stellt sich in ihrer Formensprache als abwechslungsreich und in ihrer Farbgebung als harmonisch dar, da die Bestandsgebäude im Wesentlichen mit geneigten Dächern in den Farbtönen Rot bis Anthrazit versehen sind.

Neue Gebäude sollen sich in diese baukulturelle Landschaft einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher eine Gestaltungsvorschrift zur Dachgestaltung.

Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Weiterhin sind Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° 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.

Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist insbesondere aufgrund ihrer Fernwirkung unzulässig. Während die Festsetzungen zur Farbgestaltung der Dächer der einheitlichen Gestalt des Plangebietes dienen, dienen die Gründach-Festsetzung auch naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Belangen.

Extensivbegrünungen speichern Wasser, binden Staub, heizen sich auch bei extremen Temperaturen kaum auf und verbessern so nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach. Begrünte Dächer dienen als Nahrungssuch- und Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regen-

wasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen der Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird.

Insgesamt sind die getroffenen Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen geeignet den durch die Planung verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren, indem Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden und das Vorhaben im Hinblick auf seine Eingriffstiefe reduziert wird.

3.2 Gestaltung von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind die Gebäude mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Mit der Festsetzung soll eine aus gestalterischen Gründen abzulehnende unterschiedliche Gestaltung von Doppelhäusern verhindert werden, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken kann.

3.3 Staffelgeschosse

Zulässig sind Staffelgeschosse mit einem dreiseitigen Rücksprung vom mind. 1,0 m.

Die zurückgesetzte/n Seiten muss/müssen dabei die Straßenseite/n umfassen. Es wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse 1,0 m gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen sind. Hinsichtlich der Geschossigkeit wird so eine Staffelung erzeugt, die zur Vermeidung von Fassadenhöhen beiträgt, welche mit dem Landschaftsbild unverträglich wären. Insbesondere straßenseitig können Staffelgeschosse eine Raumwirkung erzeugen, die als überproportioniert empfunden werden kann.

3.4 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen können in Abhängigkeit ihrer Ausführung ungewollte Trennwirkungen entfalten. Im Hinblick auf die angestrebte Parzellierung bedarf es deshalb der Festsetzung, dass ausschließlich offene Einfriedungen in Form von z. B. Drahtgeflecht und Holzlatten bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Geländeoberfläche zulässig sind, um den Charakter der offenen Bebauung zu gewährleisten.

Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu erhalten, ist ein Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

3.5 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

Aufgrund von Erfahrungswerten setzt die Stadt Butzbach vorliegend fest, dass entgegen der aktuell wirksamen Stellplatzsatzung im Rahmen der Bauanträge / Bauanzeigen ein Stellplatznachweis geführt werden muss, der dem tatsächlichen Bedarf eher entspricht.

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze beträgt:

- bei Gebäuden mit 1 Wohneinheit: 2 Stellplätze je Wohneinheit
- bei Gebäuden mit 2 Wohneinheiten: 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

Hingewiesen sei darauf, dass bei Doppelhäusern jede Haushälfte als Gebäude gilt. Bei einem Doppelhaus mit jeweils einer Wohneinheit sind demnach insgesamt vier Stellplätze nachzuweisen.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der jeweils gültigen Fassung.

3.6 Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstücks, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen. Diese sind als Empfehlung zu verstehen.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt hauptsächlich von der verlängerten Häuser Chaussee aus über eine geplante Ringerschließung in das Neubaugebiet. Vorgesehen ist nach derzeitigem Stand weiterhin ein Ein- und Ausfahrtbereich an der B 3 / Butzbacher Straße, wie ihn auch der ehemalige Bauhof bisher genutzt hat.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Der anliegende Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag thematisiert alle umweltschützender Belange. Er ist Bestandteil der vorliegenden Begründung und wird zum Entwurf hin weiter konkretisiert.

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes werden in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes hin ergänzt.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

5.3 Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wird das Plangebiet zum Entwurf hin im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar untersucht. Hierbei wurde entsprechend der vorhandenen Habitatausstattung eine Vorauswahl der zu prüfenden Tierartengruppen getroffen, die sich auf die Artengruppe der Vögel, Fledermäuse und den Feldhamster beziehen und auf das

Eintreten durch die Planung bedingter, artenschutzrechtlicher Konflikte untersucht werden. Der Bericht wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet und den Unterlagen der Begründung beigelegt.

6 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Den Städten und Gemeinden wurde bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in Fortsetzung eines bestehenden Allgemeinen Wohngebietes kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Des Weiteren wird aufgrund der unmittelbaren Nähe zur stark befahrenen Bundesstraße B 3 festgesetzt, dass entlang der B 3 durchgehende, geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zu errichtet sind, wie es bereits im östlich angrenzenden Wohngebiet umgesetzt wird.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Plangebiet ist neu herzustellen. Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann nach derzeitigem Kenntnisstand sowohl im Bereich der Häuser Chaussee als auch in der Büchnerstraße erfolgen. Die Planungen hinsichtlich der Gewährleistung der Trink- und Löschwasserversorgung wird zum Entwurf hin näher konkretisiert.

Abwasserentsorgung

Zur Entwurfsplanung wird ein Ver- und Entsorgungskonzept für das Plangebiet erstellt.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Trinkwasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Garagen- und Stellplatzzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

9 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Butzbach nicht bekannt. Das Gebiet unterliegt derzeit größtenteils einer landwirtschaftlichen Nutzung und im östlichen Bereich hin zur B3 einer betrieblichen Nutzung (ehemaliger Bauhof).

10 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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.

11 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

12 Kosten

Der Stadt Butzbach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten. Erschließungs- und Planungskosten können durch den Verkauf der Baugrundstücke ausgeglichen werden.

Linden, den 03.07.2018

Anlagen:

Planungsbüro Holger Fischer, Linden: Umweltbericht (Stand 03.07.2018)