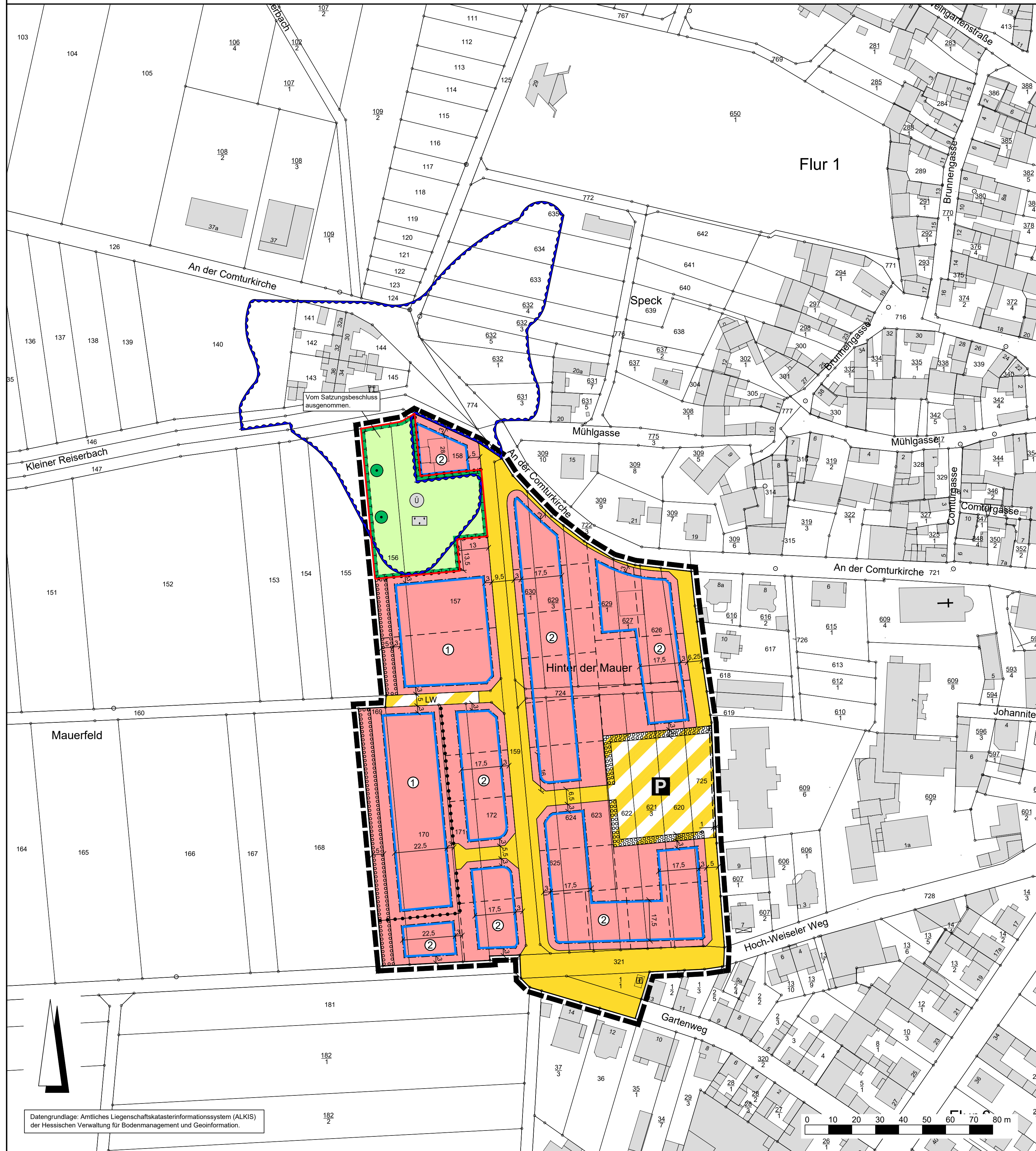


# Stadt Butzbach, Stadtteil Nieder-Weisel

## Bebauungsplan "Hinter der Mauer"



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze  
Flurnummer  
Flurstücksnummer  
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl  
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise  
Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:  
Private Parkfläche  
LW Landwirtschaftlicher Weg

#### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als eigenständige Flächenwidmung  
Entwicklungsziel: Extensivgrünland  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Erhalt von Laubbäumen

#### Sonstige Planzeichen

Leitungsrechten zugunsten der Stadt Butzbach (Kabel). Die Anpflanzung ist mit den Butzbacher Netzbetrieben GmbH & Co. KG abzustimmen.  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

#### Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)  
geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

#### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
①	WA	0,4	0,8	II	o
②	WA	0,4	0,8	II	o

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

### 1 Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
  - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Von den in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.
  - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet werden ausgeschlossen.
  - 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.
  - Die Oberkanten Rohfußböden dürfen bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen im Mittel max. 0,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche hinausragen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:
  - Zwischen Vorderkante Garagen/Carports und der erschließenden Verkehrsfläche muss der Abstand mindestens 5,0 m betragen.
  - Gefangene Stellplätze sind unzulässig.
  - 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.
  - Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
    - Für das Teilbaugebiet mit der lfd. Nr. 1 gilt: Je volle 70 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig.
    - Für das Teilbaugebiet mit der lfd. Nr. 2 gilt: Je Wohngebäude (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) sind max. 2 Wohnungen zulässig. Je volle 207 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig.
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
    - Getreide, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen.
    - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Das Entwicklungsziel ist Extensivgrünland. Bewirtschaftungsempfehlung: Die Fläche soll als ein- bis zweischüriges Grünland bewirtschaftet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden.
  - Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
    - Auf "privaten Parkflächen" ist entlang der Grenzen zu dem Allgemeinen Wohngebiet eine mind. 2 m breite geschlossene Laubstrauchhecke gem. Artenliste 4.1. (Sträucher) anzupflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Strauch je m<sup>2</sup>.
    - Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Die in der Plankarte festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

### 2 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

- Gemäß § 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<sup>3</sup> betragen. Das Retentionsvolumen und der Drosselabfluss der Zisternen ist in Abhängigkeit zu den einzelnen Grundstücksgrößen (A) zu setzen. Hierbei werden folgende Werte festgesetzt:

$$V_{\text{Retention}} (\text{m}^3) = A (\text{m}^2) \times 0,0135 (\text{m}^3/\text{m}^2)$$
$$Q_{\text{Drossel}} = A (\text{m}^2) \times 100 \times 0,124 (\text{l/s } 100\text{m}^2)$$

### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gebäudegestalt (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
    - Als Dachdeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
    - 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 Schutzstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen. Eine Begrünung mit einer Dachneigung von unter 10° ist nur dann nicht erforderlich, wenn auf ihnen eine Photovoltaikanlage installiert wird.
    - Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich auszuführen.
    - Staffelgeschosse sind mit Ausnahme von Treppenhäusern gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäudenseiten um mind. 1,0 m zurück zu setzen.
    - Die Dächer von Staffelgeschossen bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind als Flachdach, d.h. als Dächer mit weniger als 5° Neigung, auszuführen.
  - 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. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsokkel sind nur straßenseitig zulässig.
  - Pkw-Stellplätze (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
    - Pkw-Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen.
    - Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze beträgt
      - bei Gebäuden (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) mit 1 Wohneinheit: 2 Stellplätze je Wohneinheit
      - bei Gebäuden (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) mit 2 Wohneinheiten: 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
- Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der jeweils gültigen Fassung.

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

- 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.
- Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 1 m<sup>2</sup>. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Vgl. Artenliste unter 4.1.

- In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> 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

- 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:	Bäume 2. Ordnung:	
Bergahorn Spitzahorn Rotbuche Eiche Traubeneiche Stieleiche	- Acer pseudoplatanus - Acer platanoides - Fagus sylvatica - Pirus avestris - Quercus petraea - Quercus robur	- Acer campestre - Carpinus betulus - Malus sylvestris - Wildbirne - Eberesche - Salix caprea
Sträucher:	Kletterpflanzen:	
Gew. Berberitze Hainbuche Wolliger Schneeball Roter Hartriegel Hasel Weißdorn Hundsrose	- Berberis vulgaris - Cornus sanguinea - Viburnum lantana - Carpinus betulus - Corylus avellana - Crataegus monogyna/ - Rosa canina	- Campsis radicans - Clematis Montana - Clematis-Hybrid - Efeu - Wald-Geißblatt - Kletterknöterich - Echter Wein - Vitis vinifera

blühende Ziersträucher / Arten alter Bauergärten:	
Kornelrösche Sommerflieder Buchsbaum Deutzie Zauberruss Hortensie Weigeele	- Falscher Jasmin - Bauregen - Blut-Johannisbeere - Rosen - Syringa vulgaris - Weigela florida - Mispel germanica

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

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

- Stellplätze  
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.

- 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 Bauantragstellung gültigen Fassungen.

- 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. I S. 1548) geändert worden ist.

- Verwertung von Niederschlagswasser  
Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, 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.

- 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.

- Artenschutz (allgemein)  
Gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG gilt: Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen sind die Abries- und Baufeldbefeuchtungsarbeiten 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 vorgesehene:  
- 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.  
- Zur Beleuchtung des Plangebiets werden LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse (Schutz von Nachfaltern und Fledermäusen) verwendet.

- Artenschutz (speziell für Fledermäuse)  
Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.  
Gebäude sind unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.  
Potentiell wegfällende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 3 geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Die Fledermaushäuser, welche an Bäumen angebracht werden sind so hoch wie möglich anzubringen und diese sind regelmäßig zu reinigen. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein.

- Immissionsschutz  
Für die westlichen Gebäudeseiten werden ggf. passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Hierzu wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt, das Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Auf die Ausführungen des Gutachtens wird verwiesen. Zum Nachweis gesunder Wohnverhältnisse sind mit den jeweiligen Bauantragsunterlagen Immissionsgutachten vorzulegen.

### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13b BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadt-  
verordnetenversammlung gefasst am 29.08.2018

Der Beschluss zur Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt am 24.09.2019

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich  
bekanntgemacht am 08.11.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich be-  
kanntgemacht am 08.11.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom  
bis einschließlich 20.12.2019

Der Bebauungsplan wurde mit Ausnahme der rot umrandeten Fläche als Satzung  
beschlossen.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m.  
§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadt-  
verordnetenversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgten im

**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

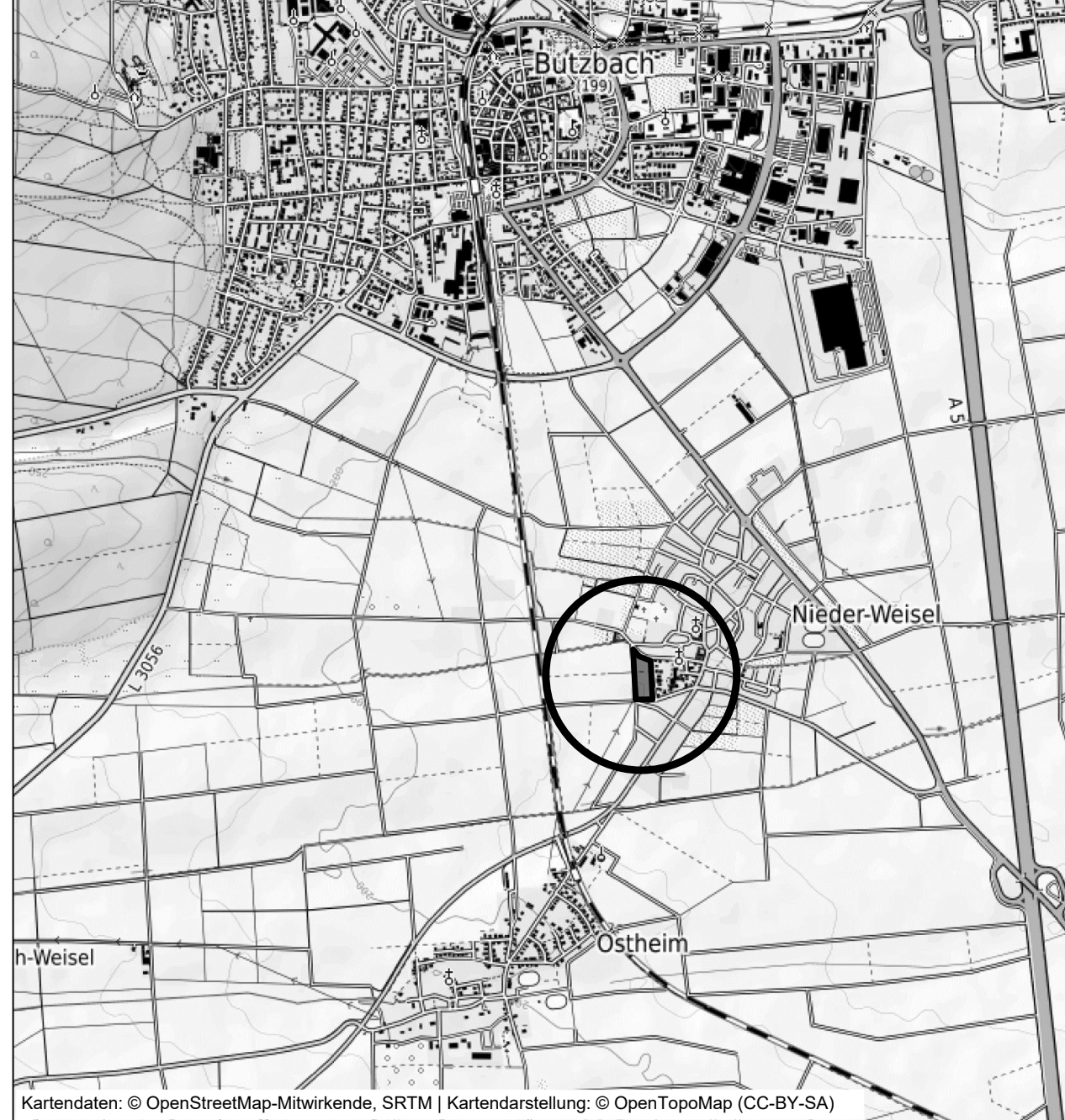
Rechtskraftvermerk:

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

Butzbach, den

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Stadt Butzbach, Stadtteil Nieder-Weisel  
Bebauungsplan "Hinter der Mauer"

Satzung

Stand: 10.05.19 / 05.08.19  
21.10.19 / 22.10.19  
24.10.19 / 21.01.20  
24.01.20 / 03.03.20

Bearbeiter: Buch/Fischer  
CAD: Voith

Maßstab: 1 : 1.000