



Stadt Butzbach, Stadtteil Nieder-Weisel

**Textliche Festsetzungen
zum**

**Bebauungsplan
„Hinter der Mauer“**

Entwurf

Planstand: 14.10.2019

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

- 1.1.1 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.
- 1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Die ausnahmesweise zulässigen Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet werden ausgeschlossen.
- 1.1.3 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.
- 1.1.4 Die Oberkanten Rohfußboden dürfen bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen im Mittel max. 0,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche hinausragen.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

- 1.2.1 Zwischen Vorderkante Garagen/Carports und der erschließenden Verkehrsfläche muss der Abstand mindestens 5,0 m betragen.
- 1.2.2 Gefangene Stellplätze sind unzulässig.
- 1.2.3 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.

1.3 Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

- 1.3.1 Für das Teilbaugebiet mit der lfd. Nr. 1 gilt:
Je volle 70 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig.
- 1.3.2 Für das Teilbaugebiet mit der lfd. Nr. 2 gilt:
Je Wohngebäude (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) sind max. 2 Wohnungen zulässig.
Je volle 207 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig.

1.4 Gemäß § 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.
- 1.4.2 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.

1.5 **Pflanzfestsetzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

- 1.5.1 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 Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Strauch je m².
- 1.5.2 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Die in der Plankarte festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

2 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

- 2.1 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 m³ betragen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

- 3.1.1 Als Dacheindeckung 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.
- 3.1.2 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.
- 3.1.3 Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.
- 3.1.4 Staffelgeschosse sind mit Ausnahme von Treppenhäusern gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäudeseiten um mind. 1,0 m zurück zu setzen.

3.1.5 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)

3.2.1 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 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.

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 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m². Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Vgl. Artenliste unter 4.1.

3.4.3 In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² 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
	ClematisHybriden
Efeu	Hedera helix
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Kletterknöterich	Polygonum aubertii laevigata
Echter Wein	Vitis vinifera

blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten:

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

Gemeine Schafgarbe	Achillea millefolium
Kornblume	Centaurea cyanus
Habichtskraut	Hieracium pilosella
Fingerkraut	Potentilla verna
Wilder Majoran	Origanum vulgare
Thymian	Thymus serpyllum

Sedum-Arten:

weißer Mauerpfeffer-	Sed. album
Fetthenne	Sed. floriferum
Mongolen-Sedum	Sed. hybridum
Tripmadam	Sed. reflexum
milder Mauerpfeffer	Sed. sexangulare
Teppich-Sedum -	Sed. spurium

4.2 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.

4.3 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. I S. 1548) geändert worden ist.

4.4 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 ortsnahe 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.

4.5 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.

4.6 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.

- Zur Beleuchtung des Plangebiets werden LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse (Schutz von Nachtfaltern und Fledermäusen) verwendet.

4.7 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.