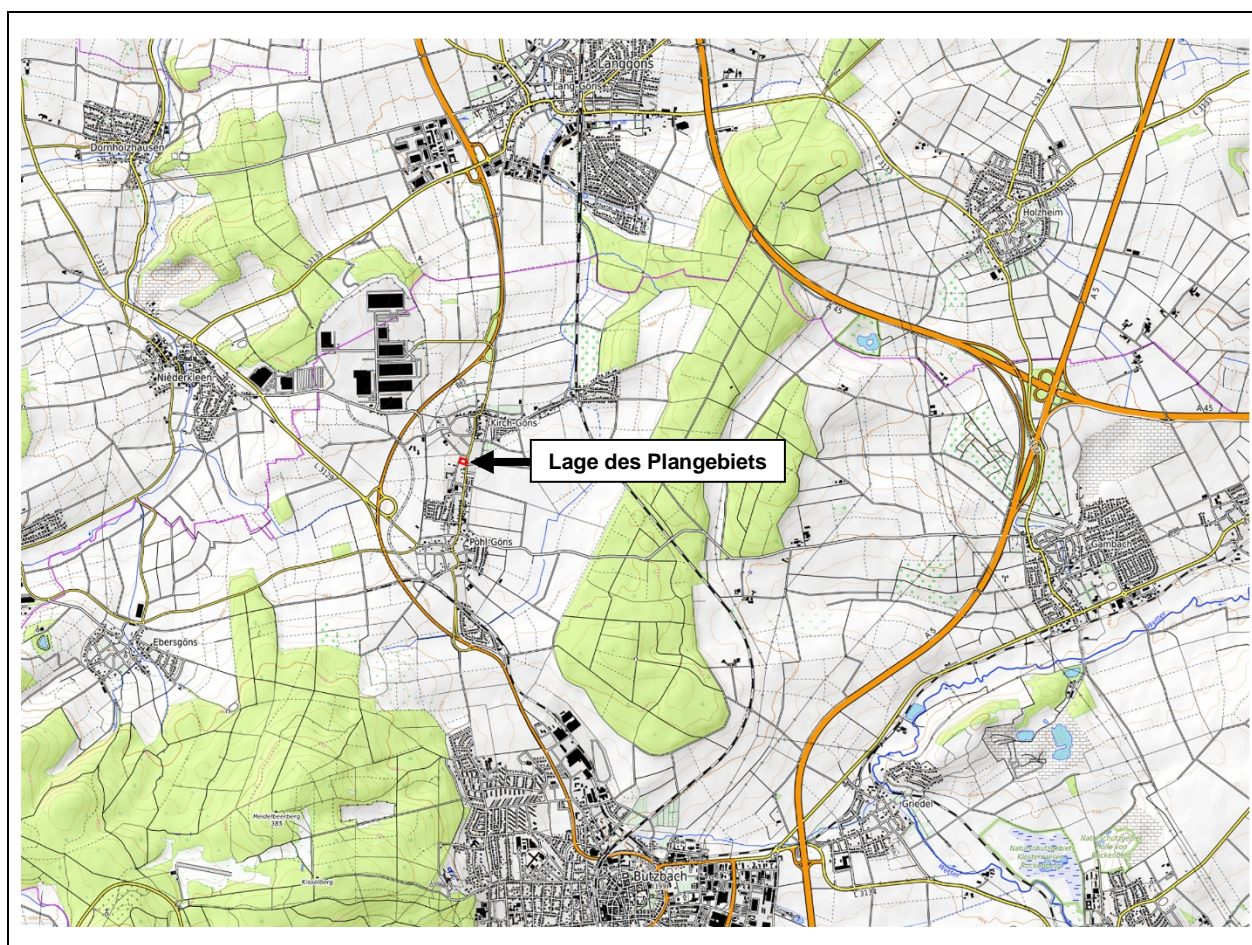


## Textliche Festsetzungen

Planstand: 13.11.2020



Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH	FH
Wohngebiet (W) 1+2	0,5	<b>0,8</b>	vgl. PK	vgl. PK	vgl. PK	vgl. PK

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

## **Textliche Festsetzungen**

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des Wohngebiets sind Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe zugelassen werden.
- 1.2 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB).

#### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

- 2.1.1 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (OK<sub>Geb.</sub>) beträgt im Teilbereich W1 248,50 m ü.NN (das entspricht rd. 12,30 m über der Fahrhahnoberkante der Hauptstraße) und im Teilbereich W2 247,70 m ü.NN (das entspricht rd. 11,50 m über der Fahrhahnoberkante der Hauptstraße). Als maximale Gebäudeoberkante gilt die Firsthöhe (W1) bzw. die Gebäudeoberkante (OK<sub>Geb.</sub>) (W2).
- 2.1.2 Im Teilbereich W1 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 245 m ü.NN (das entspricht rd. 8,8 m über der Fahrhahnoberkante der Hauptstraße) und im Teilbereich W2 entspricht die Oberkante der Attika des letzten Vollgeschosses 245,30 m ü.NN (das entspricht rd. 9,10 m über der Fahrhahnoberkante der Hauptstraße).
- 2.1.3 Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach), die Oberkante der Attika ist der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen).

#### **3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)**

Baugrenzen: Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens 3/4 der jeweiligen Gebäudefront überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Fläche von jeweils 15 m<sup>2</sup> überschritten werden.

**4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m s.u.)****4.1 Flächen für Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.

**4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen (u.a. Fahrradabstellanlagen und Abfallsammelanlagen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig. Nebenanlagen bis zu 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und einer max. Höhe von 2,25 m sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 6 Abs. 10 HBO ist zu beachten).

**5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den einzelnen Wohngebäuden sind höchstens 8 Wohnungen und insgesamt höchstens 22 Wohnungen zulässig.

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

**6.1 Oberflächenbefestigung:** Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster) alternativ können versiegelte Flächen in unmittelbarer Nähe zu angrenzenden Grünflächen in diese entwässert werden.

**6.2 Grundstücksfreifläche:** Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100m<sup>2</sup>, 1 frei wachsender Strauch gem. Artenliste D 1 oder D 2 / 25m<sup>2</sup>. Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste D.

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.

**6.3 Beleuchtung:** Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse einzusetzen.

**7 Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

**7.1** Die mittels Planzeichen auf den privaten Grundstücken festgesetzten Bäume entlang des Weges *Im Bann* sind der Pflanzliste D1 zu entnehmen und anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften  
(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)****1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)****1.1 Dachform und Dachneigung**

1.1.1 Im Teilbaugebiet der lfd. Nr. 1 sind Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper entlang der Hauptstraße nur als Satteldach mit einer Neigung von > 25° zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Unter- und Überschreitungen der festgesetzten Dachneigung um 5° sind zulässig.

1.1.2 Im Teilbaugebiet der Nr. 2 sind nur flach geneigte Dächer < 10° zulässig. Sie sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Das gilt auch für Garagen / Carports. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig. Ausgenommen sind technische Aufbauten, Treppen, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen und Revisionswege.

## **1.2 Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie**

1.2.1 Für geneigte Dächer sind zur Dacheindeckung nicht glänzende und reflektierende Materialien wie Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer der Hauptbaukörper sind extensiv zu begrünen.

1.2.2 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind bis zu einer Höhe von 3 m zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

## **1.3 Fassadengestaltung**

Für die Fassadengestaltung sind helle gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben oder Signalfarben sind unzulässig. Staffelgeschosse sind auf vier Seiten farblich gegenüber dem Hauptbaukörper abzusetzen.

## **2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

2.1 Einfriedungen sind auf eine Höhe von 1,50 m zu begrenzen. Es sind nur offene Einfriedungen zugelassen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig. Sollten Stützmauern von größerer Höhe erforderlich werden, sind diese gestaffelt herzustellen und mit Sträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

## **3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

3.1 Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind innerhalb der Gebäude vorzusehen oder zwecks Sichtschutz einzufrieden.

## **4 Vorgartengestaltung:**

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.

## **C) Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen



einer Zisterne muss mindestens 6m<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:

- Drosselabfluss-Spende Regenwasser aus dem Gesamtgrundstück  $Q_{dr} = 1,5 \text{ l/s}$
- Min. Retentionsvolumen Regenwasser  $V_{ret.} = 20,00 \text{ cbm.}$

## **D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **1 Stellplatzsatzung**

- 1.1 Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### **2 Verwertung von Niederschlagswasser**

- 2.1 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 2.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

### **3 Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone III.

### **4 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessischen Archäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen 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 (§ 21 HDSchG).

### **5 Artenschutz**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## E) Artenauswahl

### **Artenliste 1 Laubbäume** (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus div. spec	- Kirsche, Pflaume
Acer plantanoides	- Spitzahorn	Pyrus calleryana	- Chinesische Birne
Acer pseudoplatnus	- Bergahorn	Quercus patraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Crataegus spec.	- Weißdorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Liriodendron tulipifera	- Tulpenbaum		
Malus div. spec.	- Apfel, Zierapfel		

### **Artenliste 2 Heimische Sträucher**: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Strauchrosen
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Corylus avellana	- Hasel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		

### **Artenliste 3 Straßenbäume**: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20

Acer campestre 'Elsrijk'	- Feldahorn
Acer plantanoides 'Columnare'	- Spitzahorn, säulenförmig
Aesculus hippocastum 'Globosum'	- Rosskastanie, kugelförmig
Aesculus hippocastum 'Pyramidalis'	- Rosskastanie, pyramidal
Crataegus x prunifolia 'Splendens'	- Weißdorn, pflaumenblättrig
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	- Wildbirne
Tilia cordata 'Greenspire'	- Stadtlinde
Tilia cordata 'Rancho'	- Winterlinde, klein