



Stadt Butzbach, Kernstadt

**Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan
„Degerfeld – Nördlich Haydnstraße“**

Vorentwurf

Planstand: 15.01.2019

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 5,0 m über der Oberkante der obersten Vollgeschossdecke. Bei Staffelgeschossen über 2 oder 3 Vollgeschossen max. 3,0 m.

1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO:

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der lfd. Nr. 2 darf die zulässige Grundfläche gemäß GRZ durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 überschritten werden.

1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

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

1.3.2 Gefangene Stellplätze sind unzulässig.

1.3.3 Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung vereinbar ist.

1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

Je Wohngebäude sind im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1.5.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf den privaten Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gebäudegestalt gem. § 91 Abs. 1 Nr. HBO

2.1.1 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.

- 2.1.2 Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen (vgl. Artenliste unter 4.1). Ausgenommen hiervon sind Flächen für die Nutzung / Gewinnung regenerativer Energien.

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.

- 2.1.3 Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dachindeckung einheitlich auszuführen.

- 2.1.4 Zulässig sind Staffelgeschosse mit einem Rücksprung von mind. 1,0 m gegenüber allen Außenwänden der darunter liegenden Geschosse. Nur im Bereich von Treppenhäusern und Aufzügen ist kein Rücksprung erforderlich.

2.2 Standflächen für Abfallbehältnisse, Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.2.1 Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste unter 4.1).

- 2.2.2 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.

2.3 Pkw-Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

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 Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden (vgl. Artenliste unter 4.1).

3 Wasserrechtliche Festsetzung

- 3.1 Gemäß § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB:

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen und anderen versiegelten Flächen ist in Zisternen mit einer Auslegung von 25 l/m² angeschlossener Fläche zu sammeln und als Brauchwasser zur Grünflächenbewässerung zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Ein so gedrosselter Abfluss in den Regenwasserkanal ist zulässig.

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
Roter Hartriegel	- Carpinus betulus
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna/ laevigata
Hundsrose	- Rosa canina
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

Kletterpflanzen:

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

blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten:

Kornelkirsche	- Cornus mas
Sommerflieder	- Buddleja davidii
Buchsbaum	- Buxus sempervirens
Deutzie	- Deutzia hybrida
Zaubernuss	- Hamamelis mollis
Hortensie	- Hydrangea macrophylla
Mispel	- Mespilus germanica

Falscher Jasmin	- Philadelphus coronarius
Blut-Johannisbeere	- Ribes sanguineum
Rosen	- Rosa div. spec
Flieder	- Syringa vulgari
Sommerspiere	- Weigela florida
Weigelia	- Spiraea bumalda
Blauregen	- Wisteria sinensis

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 und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

- 4.4.1 Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.12.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 4.4.2 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt 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

Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.6 Artenschutz

- 4.6.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen oder Abrissarbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- 4.6.2 Baumfällungen sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar - März bzw. September - November. Baumfällungen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.