



Stadt Butzbach, Stadtteil Nieder-Weisel

**Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan
„Engelsberg Nordwest“**

Vorentwurf

Planstand: 03.07.2018

1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO:
 - 1.1.1 Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 5,0 m über der Oberkante der obersten Vollgeschossdecke.
- 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 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
 - 1.3.1 Je Wohngebäude (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
 - 1.4.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
 - 1.4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Entlang der Bundesstraße sind entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung durchgehende, geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zu errichten.

2 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

- 2.1 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, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein so gedrosselter Abfluss an den Regenwasserkanal ist zulässig.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 3 Satz 1 HBO

- 3.1 **Gebäudegestalt** (§ 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 Zulässig sind Staffelgeschosse mit einem dreiseitigen Rücksprung vom mind. 1,0 m. Die zurückgesetzte/n Seiten muss/müssen die Straßenseite/n umfassen.
- 3.2 **Einfriedungen** (§ 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** (§ 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** (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
- 3.4.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m². Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Vgl. Artenliste unter 4.1.

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

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

blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten:

Kornelkirsche	- Cornus mas
Sommerflieder	- Buddlejia davidii
Buchsbaum	- Buxus sempervirens
Deutzie	- Deutzia hybrida
Zaubernuss	- Hamamelis mollis
Hortensie	- Hydrangea macrophylla

Mispel	- Mespilus germanica
--------	----------------------

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Wildapfel	- Malus sylvestris
Wildbirne	- Pyrus pyraster
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Salweide	- Salix caprea

Kletterpflanzen:

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

Falscher Jasmin	- Philadelphus coronarius
Blut-Johannisbeere	- Ribes sanguineum
Rosen -	- Rosa div. spec
Flieder -	- Syringa vulgari
Sommerspiere -	- Weigela florida
Weigelie	- 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 (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.