

Begründung

zum Bebauungsplan "Butterstadt West" in Bruchköbel
Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

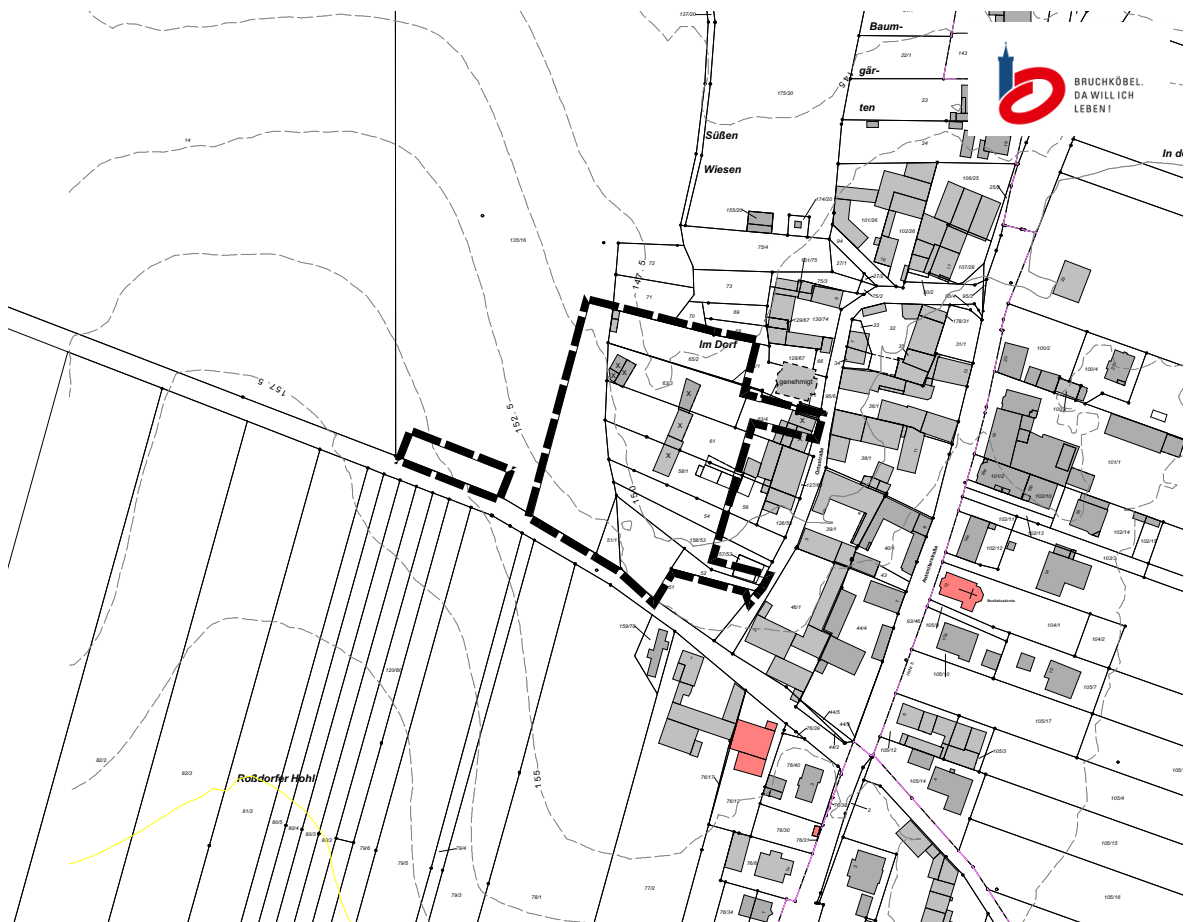


Abbildung: Abgrenzung des Geltungsbereichs (nicht maßstäblich)

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	3
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3	PLANUNGSBINDUNGEN	9
4	PLANUNGSKONZEPT	10
5	INHALT UND FESTSETZUNGEN	14
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
7	FLÄCHENBILANZ	21
8	VERFAHRENSABLAUF	22
9	RECHTSGRUNDLAGEN	23

1 Einführung

1.1 Lage des Plangebiets

Butterstadt ist ein Stadtteil der Stadt Bruchköbel im hessischen Main-Kinzig-Kreis, im westlichen Teilbereich des Ballungsraums Frankfurt / Rhein-Main. Die Stadt Bruchköbel hat ca. 20.600 Einwohner, von denen rund 230 in Butterstadt wohnen.

Die Entfernung zum Stadtzentrum Bruchköbel beträgt ca. 4 km; das nächstgelegene Oberzentrum ist Hanau und liegt ca. 13 km vom Plangebiet entfernt.

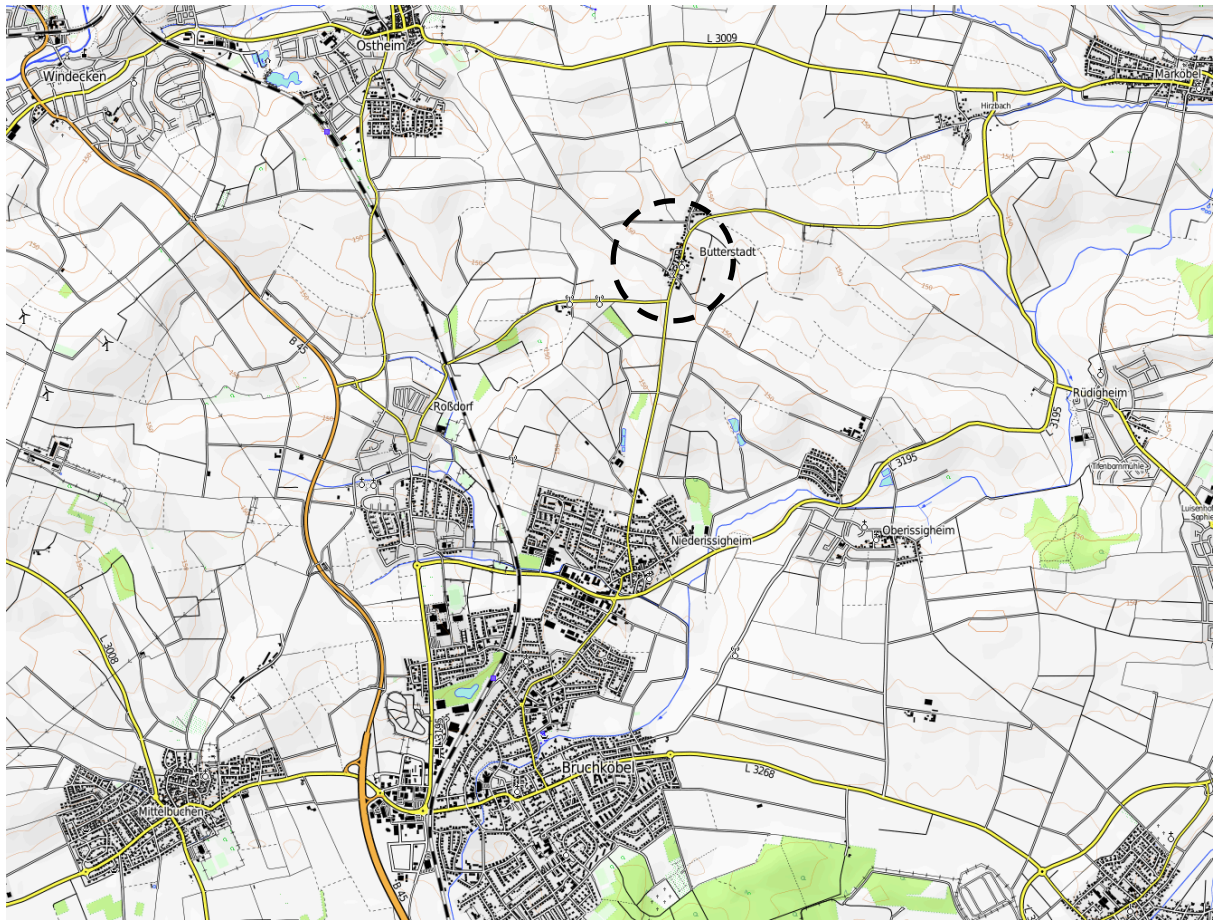


Abbildung: Lage des Plangebiets

1.2 Planungsanlass

Der Stadtteil Bruchköbel-Butterstadt liegt attraktiv im Osten der Wachstumsregion Rhein-Main, nahe der Stadt Hanau, in einer reizvollen Naturlandschaft, und bietet damit gute Voraussetzungen für einen hochwertigen Wohnstandort. Jedoch wurde die Ortslage in den letzten Jahrzehnten durch die anliegenden Gartenbaubetriebe, insbesondere durch das Wachstum des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Odenwäller, zunehmend in seiner Entwicklung gehemmt und mit Emissionen belastet. Da sich Butterstadt im Sinne des Hessischen Landesprogramms zur Dorferneuerung zukünftig als Wohnstandort weiterentwickeln soll, wurde als städtebauliches Ziel die Auslagerung der Gartenbaubetriebe formuliert.

Die Stadt Bruchköbel unterstützt im Rahmen der Dorferneuerung die Auslagerung der Betriebe. An der nördlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Bruchköbel, etwa 1 km von Butterstadt entfernt, wird derzeit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Ansiedlung des Garten- und Landschaftsbaubetriebs Odenwaller aufgestellt. Damit werden an einem neuen Standort in unmittelbarer räumlicher Nähe die Arbeitsplätze gesichert und die Möglichkeiten für ein weiteres Wachstum des Betriebs geschaffen. Parallel zu dieser Maßnahme werden für die freiwerdenden Flächen innerhalb der Ortslage zwei Bebauungspläne aufgestellt, um die vorhandene Infrastruktur für die Entwicklung des Dorfes nutzen zu können.

1.3 Ziel der Planung

Butterstadt befand sich im Zeitraum zwischen 2002 und 2010 im Dorferneuerungsprogramm des Landes Hessen. Im Rahmen des Programms wurden u.a. folgende Ziele für die Entwicklung des Stadtteils gesetzt:

- "Mittelfristig lässt sich ein Nutzungswandel der Siedlung zu einem reinen Wohnstandort voraussagen, da in absehbarer Zeit auch noch existierende Nebenerwerbslandwirte ihren Betrieb aufgeben werden."
- "Wenn sich Butterstadt im Sinne des Hessischen Landesprogramms zur Dorferneuerung zukünftig als Wohnstandort entwickeln soll und die leerstehenden oder untergenutzten Gebäude wieder zu Wohnzwecken genutzt werden sollen, kann das städtebauliche Ziel nur die vollständige Auslagerung der Betriebe sein, um die innerhalb der Ortslage vorhandene Infrastruktur in Form von Erschließung sowie Ver- und Entsorgung nutzen zu können und den Verbrauch neuer Siedlungsflächen in der freien Landschaft zur Schaffung von Wohnraum begrenzen zu können."
- "Das städtebauliche Ziel ist somit nicht nur die Auslagerung der Betriebe, damit diese an einem neuen Standort Arbeitsplätze sichern können, sondern auch die Entwicklung von Butterstadt zu einem qualitätvollen Wohnstandort."

Eine Überprüfung dieser Entwicklungsziele lässt die Feststellung zu, dass die Auslagerung der Gartenbaubetriebe und die Entwicklung zu einem qualitätvollen Wohnstandort bereits seit langem zu den städtebaulichen Zielen der Stadt Bruchköbel zählen. Allerdings wird aus heutiger Sicht auch deutlich, dass der prognostizierte Nutzungswandel zu einem reinen Wohngebiet noch nicht stattgefunden hat. Im Gegenteil bekundet die Mehrzahl der ansässigen Landwirte die Absicht, ihren Betrieb beizubehalten oder zu erweitern. Auch eine Übergabe einzelner Höfe, z. B. mit dem Ziel, eine stadtnahe ökologische Landwirtschaft zu betreiben, ist nicht unwahrscheinlich.

Derzeit werden sieben Betriebsstellen von sechs ansässigen Nebenerwerbslandwirten bewirtschaftet. Der Ortskern von Butterstadt entspricht in seiner baulichen Nutzung am ehesten einem Dorfgebiet nach §5 BauNVO. "Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben." (§5 Abs. 1 BauNVO). Land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit ihren besonderen Anforderungen und Auswirkungen genießen hier einen besonderen Schutz, da sie prägend und innerhalb bebauter Gebiete nur in dieser Gebietskategorie zulässig sind. "Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen."

(§5 Abs. 1 BauNVO). Das Gebot der Rücksichtnahme ist aber nicht einseitig zu sehen; auch die Land- und Forstwirte müssen auf die Wohnnutzung im Dorf Rücksicht nehmen, insbesondere wenn sie planen, ihren Betrieb zu erweitern.

Um dem dargestellten dörflichen Charakter des Ortskerns von Butterstadt gerecht zu werden, wird das Entwicklungsziel für das Baugebiet Butterstadt-West modifiziert. Ziel ist es, die für den Dorfkern typische Mischung aus Wohnen und Gewerbe zu erhalten und bis zum neuen Ortsrand fortzuführen. Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Butterstadt-West" keine Hofstelle befindet, welche die Festsetzung eines Dorfgebiets rechtfertigen würde, wird hier eine zum Ortsrand abgestufte Mischung aus Allgemeinem Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

1.4 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Derzeit gibt es für den Kern des Stadtteil Bruchköbel-Butterstadt keinen Bebauungsplan; das heißt, die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

Der abgegrenzte Geltungsbereich liegt am Rande der bebauten Ortslage. Aus der Lage der vorhandenen Bebauung ist ein baulicher Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage nicht eindeutig erkennbar. Da die beabsichtigte Entwicklung von Wohnflächen, gewerblich und gemischt genutzten Flächen planungsrechtlich nicht mit §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) vereinbar ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB liegen nicht vor. § 13 BauGB darf nur bei einer Bebauungsplanänderung ohne Berührung der Grundzüge der Planung angewendet werden. Bei dem Verfahren nach § 13a BauGB muss eine Maßnahme der Innenentwicklung vorliegen und sich der Geltungsbereich überwiegend im Siedlungszusammenhang befinden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Butterstadt-West" wird daher im regulären zweistufigen Verfahren durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am westlichen Ortsrand des Bruchköbeler Stadtteils Butterstadt, Gemarkung Butterstadt, Flur 2. Er umfasst eine Fläche von insgesamt rund 7.600 m² und besteht aus den Bau- und Verkehrsflächen sowie den für den Eingriff in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsflächen am westlichen Ortsrand, welche ca. 1.300 m² Fläche ausmachen.

Die Bauflächen werden folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 71, 70 und 68,
- Im Osten von den zukünftigen rückwärtigen Begrenzungen der Grundstücke westlich der Ortsstraße. Die neue rückwärtige Begrenzung entsteht durch Teilung der Grundstücke in ca. 25 m Tiefe (östlich der Ortsstraße),

- Im Süden der Bauflächen durch den landwirtschaftlichen Weg südlich des Flurstücks 51/1,
- im Westen durch die Ausgleichsfläche Ortsrand.

Die Verkehrsfläche wird im Norden im Bereich der Flurstücke 63/4 und 64/1, und im Süden im Bereich der Zufahrt zum Feuerlöschbecken an die Ortsstraße angeschlossen.

Die Ausgleichsfläche "Ortsrand" besteht aus einem 8 m breiten, an die Bauflächen angrenzenden Gehölzstreifen und einer anschließenden 2 m breiten Kräuterwiese zum Feldrand.

Die Ausgleichsfläche "Feldgehölz" ist als 10 m breiter Gehölzstreifen nördlich des Feldwegs, der in nordwestlicher Richtung dorfauswärts führt, ausgebildet.

Folgende Flurstücke sind Teil des Geltungsbereichs: 135/16 (teilweise), 51 (teilweise), 51/1, 52, 157/53 (teilweise), 158/83 (teilweise), 54 (teilweise), 58/1 (teilweise), 61 (teilweise), 63/3 (teilweise), 63/4 (teilweise), 64/1 (teilweise), 65/1 (teilweise), 65/2 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zugehörigen zeichnerischen Festsetzungen.

2.2 Räumliche Einbindung

In der Nachbarschaft des Geltungsbereichs befinden sich Wohngebäude; landwirtschaftliche Hofstellen und Nebengebäude, die zu Lagerzwecken genutzt werden; landwirtschaftliche Flächen, Garten- und Wiesenflächen. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich Stallungen für Pferde und eine Pferdekoppel.

Das Baugebiet hängt erschließungstechnisch an der Ortsstraße; stadträumlich wird jedoch nur der Teil hinter der westlichen Bebauung der Ortsstraße mit Bebauung beplant. Die Bestandsgebäude an der Ortsstraße sollen erhalten und bei Bedarf nach § 34 BauGB erneuert oder ersetzt werden. Das südöstlich des Geltungsbereichs gelegene Grundstück unterliegt einer hohen potenziellen Geruchsbelastung, die eine bauliche Nutzung derzeit problematisch erscheinen lässt.

2.3 Bebauung und Nutzungen im Geltungsbereich

Gegenwärtig wird der nördliche Teil des Geltungsbereichs als Lagerfläche des Garten- und Landschaftsbaubetriebs Odenwaller genutzt. Auf dem Gelände befinden sich mehrere Lagerschuppen, und weite Bereiche der Fläche sind versiegelt. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs befinden sich private Grünflächen sowie ein Löschwasserbehälter (Reservebehälter) mit Zufahrt von der Ortsstraße. Der Bereich der geplanten Ausgleichsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet ist im zentralen Bereich oberflächlich mit RC-Material befestigt. Die Randbereiche im Süden und Norden sind Wiesenflächen und Buschflächen. Am westlichen Rand des Baugebietes (Hangbereich) bestand nach erhaltenen Angaben früher eine Baumschule. Dort schließt sich ein Ackerland an.



Abbildung: Luftbild des Plangebiets (ohne Ausgleichsfläche "Feldgehölz", Stand 16.7.2015 (Quelle: Google Earth)

2.4 Verkehrliche Erschließung der bestehenden Nutzungen

Die Zufahrt zu den Lagerflächen erfolgt von der Ortsstraße aus im Bereich des Flurstücks 126/56, unmittelbar südlich der bestehenden Bebauung. Das Feuerlöschbecken verfügt über eine ca. 3m schmale öffentliche Zufahrt von der Ortsstraße über das Flurstück 52.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Privatbesitz. Die Eigentümer haben ein gemeinschaftliches Interesse an der Entwicklung ihrer Grundstücke. Das Flurstück mit der Nummer 52, auf dem der Feuerlöschteich und dessen Zufahrt liegen, befindet sich in öffentlicher Hand.

2.6 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die katholische Kirche liegt östlich des Plangebiets an der Antoniterstraße und ist das Wahrzeichen des Orts, der seit dem Mittelalter bis 1803 im Besitz des Antoniterordens war. Südlich des Plangebiets gibt es eine freiwillige Feuerwehr und einen Kinderspielplatz.

2.7 Ver- und Entsorgung

Der Ist-Zustand der Ver- und Entsorgung wird derzeit bei den Trägern abgefragt.

2.8 Topografie und Baugrund

(Auszug aus Baugrundgutachten, Ingenieurbüro Krusche vom 13.06.2016) Das geplante Baugebiet „Butterstadt-West“ liegt am westlichen Ortsrand von Butterstadt und westlich der Ortsstraße. Die Geländeoberfläche im Bau Feld liegt zwischen etwa 148 m ü.NN und 153 m ü.NN. Das Bau Feld liegt topographisch im Bereich eines dort etwa nach Norden (zum Riedbach) und Osten (zum Ort) hin leicht abfallenden Hanggeländes. Im Baugebiet hat das Gelände in Ost-West-Richtung eine bis etwa 1 m tiefe muldenartige leichte Senke im mittleren und östlichen Bereich vor dem Ortsrand. Nach der Geologie sind im Geltungsbereich pleistozäne Ablagerungen als Lehm / Lößlehm über tertiären Ablagerungen (Ton, Schluff, Sand) zu erwarten.

Vorfluter für dieses Gebiet ist ein etwa 20 - 40 m weiter nördlich vorhandener Entwässerungsgraben, der etwa 200 m weiter nördlich in den hier etwa von West nach Ost hin abfließenden Riedbach fließt.

Hydrogeologische Kartierungen zum Bau Feld liegen nicht vor. Nach erhaltenen Angaben ist bereits in geringer Tiefe mit Grundwasser und nach Starkregen mit einem oberflächennahen Ablauf von Wasser (Tagwasser / Grundwasser) zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand ist demnach nur im westlichen Hangbereich größer.

Im Plangebiet sind 2 Brunnen und 2 Teiche vorhanden. Weiter ist dort ein etwa 0,5 m tiefer Dränageschacht vorhanden, in den eine Dränageleitung einbindet. Die Lage / der Verlauf der Dränageleitung ist nicht bekannt. Anzunehmen ist, dass durch sie ein dort auftretender Hochgrundwasserstand begrenzt wird.

2.9 Geruchsimmissionen

Um eine Abwägung der Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe bereits im Vorfeld der baulichen Entwicklung zu ermöglichen, wurde für den gesamten Ortskern ein Geruchsgutachten erstellt. Hierbei wurde nicht nur die Auswirkung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen bewertet, sondern auch die Entwicklungsabsichten der Landwirte, da sich diese wesentlich auf die Verträglichkeit mit einer heranwachsenden Wohnbebauung auswirken können.

Im abgegrenzten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Butterstadt West" die Obergrenzen der Geruchsbelastung für Wohn- und Mischgebiete weitestgehend eingehalten werden. Lediglich im äußersten Süden werden die Grenzwerte von 10% Geruchsstundenhäufigkeit überschritten; hierauf wird mit der Festsetzung einer ergänzenden gewerblichen Baufläche reagiert.



Abbildung: Auszug aus dem Geruchsgutachten (Anlage 3 zum Bebauungsplan) - Belästigungsrelevante Kenngröße IG₆ bei einer Auflösung von 25 m. Der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete beträgt 10%, für Gewerbegebiete 15%.

2.10 Natur, Landschaft, Umwelt

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet grenzt an die Ortslage von Butterstadt und ist mit mehreren Nebengebäuden bebaut. Das Plangebiet kann deshalb größtenteils als Innenbereich beurteilt werden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier nach §34 BauGB. Der nördliche und der östliche Rand des Plangebiets liegen nicht im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage und die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 35 BauGB.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird im Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinsame Landesplanung und die Regionale Planungsgemeinschaft überprüft. Im Zusammenhang mit der Verlegung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Odenwäller war die Regionalversammlung bereits 2006 mit der Angelegenheit befasst und hat der Umsiedlung zugestimmt. Einhergehend mit diesem Beschluss wurde einer möglichen Folgenutzung der heutigen Betriebsflächen für Wohnungsbauzwecke zugestimmt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der "Regionale Flächennutzungsplan 2010" (RegFNP 2010) bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein Planwerk. In der Karte „Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2014“ ist das Plangebiet größtenteils als "gemischte Baufläche" gekennzeichnet. Der westliche Rand der Bauflächen (ca. 1.000 m² und die Ausgleichsflächen (ca. 3.900 m²) sind als "Fläche für die Landwirtschaft" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" gekennzeichnet. Der nördlichste Teilbereich der Ausgleichsfläche liegt in einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen"

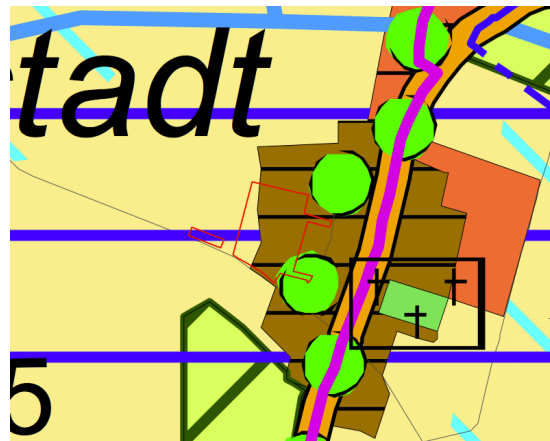


Abb.: Auszug RegFNP 2010 und Geltungsbereich B-Plan

3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Am westlichen Siedlungsrand wird eine Abrundung der Baufläche um rund 1.000 m² vorgenommen. Dazu kommen ca. 900 m² Ausgleichsfläche am Ortsrand und ca. 3.000 m² Ausgleichsfläche auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Ortskerns.

Die geplante Nutzungsmischung auf den bebaubaren Flächen ist aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar; das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist gewahrt.

3.5 Fachplanungen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des bestehenden Wasserschutzgebiets der Zone III (weitere Schutzzone) des Brunnens Butterstadt, der nordöstlich außerhalb von Butterstadt und in der Nähe des Riedbachs liegt.

In der weiteren Schutzzone sind alle Maßnahmen verboten, die eine weitreichende schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nach sich ziehen können.

3.6 Bestehende Bebauungspläne

Im Bereich des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung existieren keine Bebauungspläne.

4 Planungskonzept

4.1 Allgemeine Planungsziele und -inhalte

Der Ortskern des Stadtteils Bruchköbel-Butterstadt soll nach Westen abgerundet werden. Auf der ehemaligen Lagerfläche der Firma Odenwäller sollen Nutzungen angesiedelt werden, die den Charakter und die typische Mischung des Ortskerns weiter entwickeln.

Vorgesehen ist eine Mischung aus Wohnnutzungen und mit dem Wohnen verträglichen gewerblichen Nutzungen. Die maximal herstellbare Nutzfläche für Wohnen und Gewerbe beträgt rund 2.650 qm. Der städtebauliche Entwurf zeigt eine Nutzfläche von rd. 1.400 qm Wohnen und rd. 500 qm Gewerbe. Die zu erwartende Einwohnerzahl liegt (je nach Flächenausnutzung) zwischen 23 und 43 EW.

4.2 Gestaltungskonzept

Gewerbliche Nutzungen sollen schwerpunktmäßig im Norden und im Süden des Plangebiets angesiedelt werden, um die Nachbarschaft zu tierhaltenden Betrieben abzupuffern. Vorstellbar ist z.B. ein kleiner Holz- oder metallverarbeitender Betrieb, eine Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte, oder auch ein Dienstleister im Pflege- und Gesundheitsbereich. Der zentrale Bereich des Plangebiets soll hauptsächlich dem Wohnen und der Ansiedlung von dorftypischem Gewerbe und Dienstleistungen dienen, wobei zum Ortsrand hin die Wohnnutzungen überwiegen sollen.



Abbildung: Gestaltungskonzept Plangebiet Butterstadt-West (ohne Maßstab)

4.3 Topografie

Im gesamten Geltungsbereich soll der gewachsene Boden zum Schutz des Grundwassers um ca. 1 bis 2 m aufgefüllt werden; das Planungskonzept hierzu wird derzeit mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

4.4 Verkehr

4.4.1 Aufteilung der Verkehrsfläche

Es ist vorgesehen, den Verkehr auf einer nicht nach Verkehrsarten gegliederten Fläche im Mischverkehr abzuwickeln. Der Querschnitt der vorgesehenen Verkehrsfläche verfügt über eine Regelbreite von 7,50 m. Damit ist die Unterbringung der Stellplätze für Besucher (1 Stellplatz je Grundstück) im Verkehrsraum möglich. Die Begegnung PKW / PKW ist ohne Ausweichstelle möglich, ebenso die Begegnung von PKW / Fahrrad, PKW / Fußgänger, LKW / Fahrrad und LKW / Fußgänger. Die Begegnungsfälle PKW / LKW und LKW / LKW sind nur an den Stellen möglich, wo keine Besucherstellplätze vorgesehen sind. Entsprechend sieht das städtebauliche Konzept vor, in überschaubaren Abständen einen Bereich von ca. 20m von Besucherstellplätzen freizuhalten.

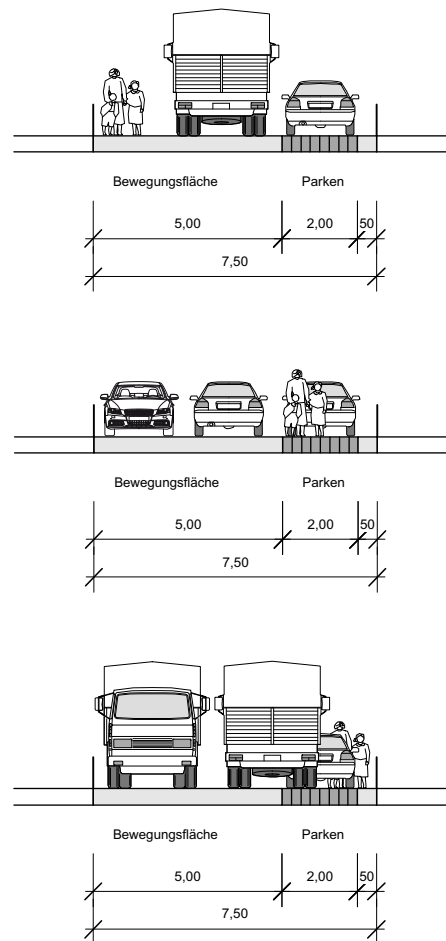


Abb.: Konzept zur Aufteilung der Verkehrsfläche

4.4.2 Gestaltung der Verkehrsfläche

Es wird vorgeschlagen, jeweils zwischen zwei zu markierende Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum einen kleinen Straßenbaum zu pflanzen.

4.4.3 Versorgungsfahrzeuge

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist für Müllfahrzeuge und Feuerwehr grundsätzlich geeignet. Die Markierung der Stellplätze im öffentlichen Raum ist durch eine Analyse mit Schleppkurven daraufhin zu überprüfen, dass Versorgungsfahrzeuge behinderungsfrei passieren können.

4.4.4 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sollen erst dann markiert werden, wenn die Lage der Grundstückszufahrten feststeht. Vorher gibt es auch genügend Möglichkeiten, Fahrzeuge vor den unbebauten Grundstücken abzustellen. In der Detailplanung der Stellplätze muss darauf geachtet werden, dass die Zufahrten zu den Grundstücken auch gegenüber so freigehalten werden, dass ein gefahrloses Ausparken möglich ist.

4.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in der Antoniterstraße, in ca. 200 m Entfernung vom Plangebiet. Diese Bushaltestelle verbindet Butterstadt mit Bruchköbel, Marköbel und Roßdorf.

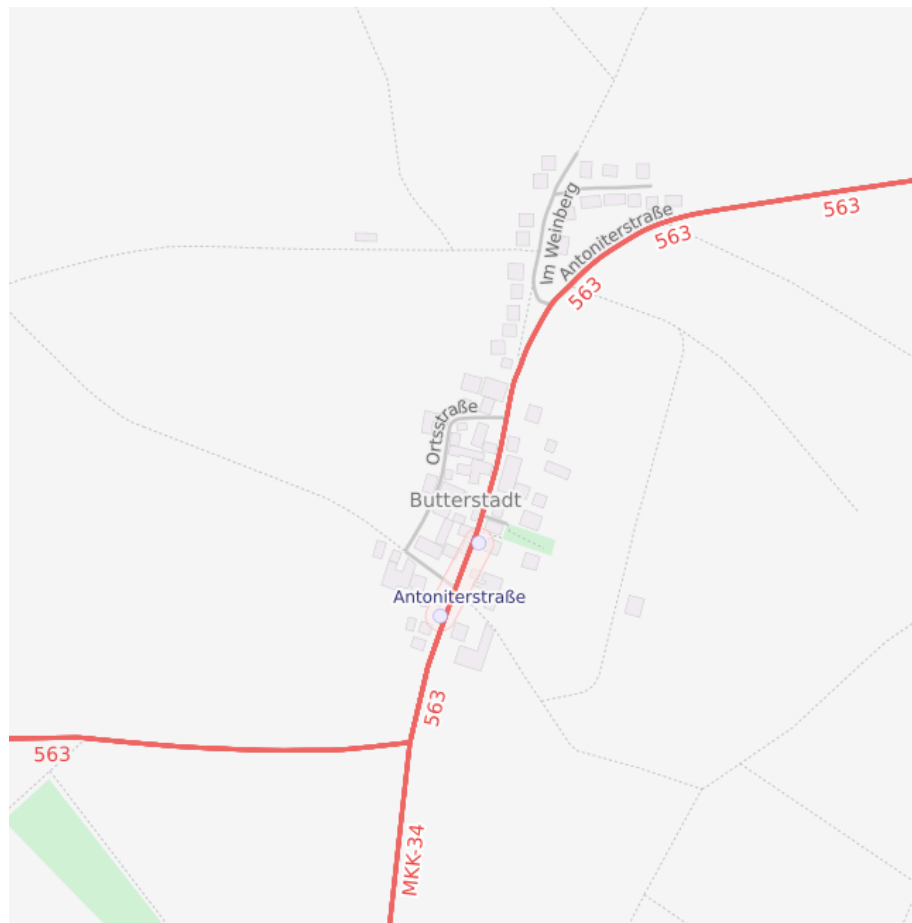


Abbildung: Lage der Bushaltestelle Antoniterstraße (ohne Maßstab)

5 Inhalt und Festsetzungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan eine abgestufte Mischung aus Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen festgesetzt. Die räumliche Festsetzung erfolgt nach folgenden Prinzipien: Im geruchsbelasteten Süden des Plangebiets wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, um die Versorgung des Stadtteils zu stärken und der höheren Einwohnerzahl auch im Bereich der gewerblichen Nutzungen Rechnung zu tragen. Im Anschluss an den Ortskern wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, um einen konfliktarmen Übergang zum Dorf zu generieren, insbesondere zum Bestand an der Ortsstraße. Am Ortsrand wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um damit der hohen Wohnqualität an dieser Stelle gerecht zu werden.

Im WA sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig, damit die kleine Nachbarschaft nicht übermäßig mit Emissionen, insbesondere Lärm, belastet wird.

Im MI und im GEe wird die Zulässigkeit Anlagen für sportliche Zwecke eingeschränkt, um Nutzungskonflikte mit den Wohnnutzungen im Plangebiet und in der Nachbarschaft zu vermeiden. Mit der Beschränkung auf Anlagen, die überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Ortsteils Butterstadt dienen, soll die Größe der Anlagen auf ein Maß begrenzt werden, das mit der kleinräumigen Struktur des Stadtteils verträglich ist.

Die Zulässigkeit von Tankstellen wird im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, da sich der Geltungsbereich innerhalb eines Wasserschutzgebiets der Zone III befindet. (Anordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage der Kreiswerke Hanau in der Gemeinde Butterstadt, Kreis Hanau, Staatsanzeiger 10/1968, S. 398, §3 Abs. III Punkt 1).

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte mit den Wohnnutzungen im Plangebiet und in der Nachbarschaft zu vermeiden.

Im GEe sind Wohnnutzungen gemäß §8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO allgemein zulässig, um die dörfliche Nachbarschaft und Nutzungsmischung zu stärken und zu fördern.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Der Geltungsbereich wird in Zonen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung gegliedert. Allen Zonen gemeinsam ist die Begrenzung der max. zulässigen baulichen Nutzung auf Werte unterhalb der Obergrenzen des §17 Abs. 1 BauNVO, um die Flächenversiegelung und die Nutzungsdichte auf ein dem baulichen Umfeld angemessenes Maß zu begrenzen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) wurde, entsprechend der Lage der Bebauung zum Ortskern bzw. Ortsrand, gestaffelt:

- **Bereich MI:** Die Gebäude im Anschluss an den Ortskern sind entsprechend der Eigenart der vorhandenen Ortsbebauung als zweigeschossige Gebäude mit Steildach zulässig. Die zulässige GRZ / GFZ wird mit 0,4 / 0,6 festgesetzt, damit die Bebauung an der Untergrenze der dorftypischen Dichte bleibt.
- **Bereich WA:** Die Gebäude, die den neuen Ortsrand bilden, sind als eingeschossige Gebäude mit Steildach zulässig, um einen harmonischen Übergang in die offene Landschaft zu gewährleisten. Die zulässige GRZ / GFZ wird mit 0,3 / 0,3 festgesetzt, damit die bauliche Struktur mit dem Bereich MI-1 harmoniert.
- **Bereich GEE:** Die Gebäude im südlichen Bereich sollen die Dichtewerte des Wohngebiets nur unwesentlich überschreiten. Die zulässige GRZ / GFZ wird daher mit 0,4 / 0,4 festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche beinhaltet auch die versiegelten gebäudebezogenen Freiflächen (z.B. Terrassen). Da die Stellplatzsatzung der Stadt Bruchköbel für jede Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze auf dem privaten Grundstück vorsieht, ist die zulässige Grundfläche bei einer Festlegung von GRZ = 0,3 bis 0,4 z.T. unzureichend für eine angemessene Terrassengröße. Um eine besondere Härte zu vermeiden, werden deshalb zusätzliche versickerungsfähige Terrassenflächen bis zu 20 m² zugelassen.

Um einen Anreiz zu schaffen, keine Garage neben das Gebäude zu stellen, sondern die PKW-Stellfläche in die Gestaltung der Hauptgebäude einzubeziehen, bleiben die Flächen von Garagen und Stellplätzen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird auf 9,0 m für eingeschossige Gebäude, bzw. auf 12,5 m für zweigeschossige Gebäude begrenzt. Damit soll eine übermäßige Ausbildung von Sockeln, Geschoßhöhen und DREMPeln vermieden werden.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den gesamten Geltungsbereich wird die Bauweise Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt, um die für das Dorf typische Gruppierung von Gebäuden zu ermöglichen, aber zum Dorfrand hin aufzulockern. Die Länge der Gebäude darf 20 m im WA und 30 m im MI bzw. im GEE nicht überschreiten. Hierdurch sollen land- und forstwirtschaftliche sowie gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, sofern sie sich in ihrer Dimension in das Ortsbild einfügen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Damit wird ein Mindestabstand zur öffentlichen Erschließung von 3 m gesichert. Die bebaubare Tiefe der Grundstücke am neuen Ortsrand (Tiefe des Baufensters) wird auf 20 m begrenzt, um sicherzustellen, dass die Gebäude an der Straße und nicht im rückwärtigen Bereich der Grundstücke gebaut werden. Ziel ist einerseits, den Straßenraum der neuen Erschließung zu fassen, und andererseits, den Übergang zur Landschaft durch die nicht bebaubare Grundstücksfreifläche zu vermitteln.

Die Baugrenzen wurden in Form großer Baufenster angelegt, um eine hohe Flexibilität für die künftige Gebäudestellung und -größe zu erhalten. Diese Flexibilität der Baukörper innerhalb einer gegebenen Grundfigur ist für das Dorfwachstum typisch. Auch zwischen dem WA und den benachbarten MI bzw. GEE und wurde das Baufenster offen gelassen, um

einen fließenden Übergang zwischen den Nutzungen sowie deren Kombination auf einem Grundstück zu ermöglichen.

5.1.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Die Gestaltung des mindestens 3 m tiefen Vorgartenbereichs soll der Erschließungsstraße einen offenen Charakter geben. Daher sind dort keine Nebenanlagen außer den Anlagen für Mülltonnen, Fahrräder und Kinderwagen zulässig.

Der Mindestabstand von 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche für Garagen, Carports und Rampen von Tiefgaragenzufahrten soll sicherstellen, dass die Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche einsichtig und übersichtlich ist.

5.1.5 Zahl der Wohnungen

Butterstadt ist mit derzeit 230 Einwohnern der kleinste Stadtteil von Bruchköbel. Um den Zuwachs an Einwohnern durch die bauliche Entwicklung in Butterstadt bestmöglich zu kontrollieren, wird die Zahl der Wohnungen je Grundstücksfläche auf eine Wohneinheit je angefangene 400 m² begrenzt. Mit der Festsetzung soll verhindert werden, dass Nutzungen mit hoher Wohndichte realisiert werden.

5.1.6 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Lage und der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche sichert die Anordnung des Feuerwehrlöschbeckens im öffentlichen Straßenraum. Damit ist eine dauerhafte Zugänglichkeit der Anlage gewährleistet.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird zur Erschließung des Baugebietes eine Verkehrsfläche öffentlicher Zweckbestimmung festgesetzt. Der Querschnitt der gemischt genutzten Verkehrsfläche verfügt über eine Regelbreite von 7,50 m. Damit ist die Unterbringung der Stellplätze für Besucher (1 Stellplatz je Grundstück) möglich. Die Einteilung der Verkehrsfläche wurde in Kapitel 4.2 erläutert, ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

5.1.7 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Anordnung der Ausgleichsfläche westlich des Baugebiets wird der harmonische Übergang zur offenen Landschaft sichergestellt. Die Tiefe der Bepflanzung beträgt voraussichtlich ca. 6 m. Die Ausgleichsfläche zieht sich im Folgenden weiter entlang des Feldwegs in Richtung Nordwesten.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Grenzbebauung

Um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu sichern und insbesondere einander störende Gestaltelemente an beidseits angebauten Grundstücksgrenzen zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass Gebäude mit Grenzbebauung in ihren Dimensionen und ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt werden müssen. Das bedeutet in der Praxis, dass die

grenzständigen Gebäude hinsichtlich der gestalterischen Gesamtwirkung des Doppelhauses zu prüfen sind.

5.2.2 Dächer / Dachaufbauten

Mit der vorgeschriebenen Dachneigung wird der Charakter des baulichen Bestands im Ortskern aufgegriffen und weitergeführt. Um eine harmonische Einfügung der Gauben und Dacheinschnitte in die Dachlandschaft zu gewährleisten, wird die Breite dieser Bauteile begrenzt.

Die Farbgebung der Dacheindeckungen ist so geregelt, dass sich die neuen Dächer auf die typischen Farben des historischen Ortskerns beziehen. Alternativ ist die extensive Dachbegrünung auf Dächern bzw. Dachteilen zulässig, um das Ressourcen schonende Bauen und die Verbesserung des Kleinklimas zu fördern. Auf eine Beschränkung der Materialien wurde zugunsten der individuellen Gestaltungsvorstellungen und wirtschaftlichen Möglichkeiten der Eigentümer verzichtet.

Die Dächer von Nebenanlagen (insbes. der Garagen) sind zu begrünen; damit sollen das Ortsbild und das Landschaftsbild verbessert und das Kleinklima positiv beeinflusst werden.

Die Aufbauhöhe von Solaranlagen wird begrenzt, um eine gravierende Störung der Dachlandschaft zu verhindern.

5.2.3 Fassaden

Um das Straßenbild aufzuwerten und optische Störungen zu vermeiden, werden Vorgaben zu Fassadenmaterial und Farbgebung gemacht. Durch die Verwendung naturnaher Materialien und den Verzicht auf farbige Lackierungen soll eine hochwertige Gestaltung mit Bezug zum historischen Ortskern erreicht werden.

5.2.4 Werbeanlagen

Zum Schutz des Stadtbildes wird die Lage, der Inhalt, die Größe und die Art von Werbeanlagen eingeschränkt. Ziel ist es auch hier, dem Charakter des Ortskerns nicht zu widersprechen.

5.2.5 Mülltonnenabstellplätze

Die Abschirmung der Mülltonnenabstellplätze dient der harmonischen Gestaltung des Straßenbildes.

5.2.6 Einfriedungen

Die Regelung zu Einfriedungen soll das Bedürfnis der Grundstücksbesitzer zur Abschirmung privater Aufenthaltsbereiche auf dem Grundstück mit dem Bedürfnis der allgemeinen Öffentlichkeit, in einer offenen und übersichtlichen Umgebung zu leben, in Einklang bringen. Auch das öffentliche Bedürfnis nach einer gestalterisch hochwertigen Begrenzung des öffentlichen Raums ist zu berücksichtigen. Daher sind die Einfriedungen in ihrer Höhe und der Wahl des Materials beschränkt.

Sichtschutzwände, die einen großen Eingriff in die Nachbarschaft darstellen, sind nur zur Abschirmung der Freisitze bzw. einvernehmlich zwischen benachbarten Grundstücken zulässig.

5.2.7 Außenanlagen

Die Festsetzungen zu den Außenanlagen bzw. nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen im Wesentlichen der Begrenzung der Bodenversiegelung, der Verbesserung des Kleinklimas im Siedlungsbereich, der Wahrung des Nachbarfriedens und der harmonischen Gestaltung.

5.2.8 Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser

Die Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser ist ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen Wasserwirtschaft. Die festgesetzte Rückhaltemenge entspricht den Anforderungen der Satzung über die dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers der Stadt Bruchköbel vom 29.10.1995. Durch die gedrosselte Abgabe des Zisterneninhalts in die Kanalisation wird die Belastung des Abwassernetzes vermindert und zeitlich entzerrt.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltbelange

Der ausführliche Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde als separates Dokument (Teil 4 des Bebauungsplans) verfasst. Im Folgenden ist die allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts wiedergegeben:

Die Stadt Bruchköbel beabsichtigt im westlichen Ortsbereich des Stadtteils Butterstadt die Aufstellung eines Bebauungsplans um nach Aussiedlung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Odenwaller GmbH, die vorhandene Infrastruktur zu nutzen und dorftypische Nutzungen anzusiedeln, die mit den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben im Ortskern verträglich sind.

Gemäß § 2 (4) Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert werden. In einem Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen durch das Vorhaben dargestellt und bewertet und infolgedessen Maßnahmen zur Vermeidung sowie zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen festgelegt.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt westlich der Ortsstraße in Butterstadt. Im Norden grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie Wohnbebauung an den Geltungsbereich an, im Osten Wohnbebauung. Im Süden grenzt an den Geltungsbereich ein in Ost-West Richtung verlaufender Bewirtschaftungsweg an. Im Westen grenzt hinter einer Baumreihe landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Der Kernbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 7.180 m² (ca. 0,7 ha). Darin flächenmäßig inbegriffen ist der Bereich der Ortsrandeingrünung (Ausgleichsmaßnahme) am westlichen Rand des Geltungsbereiches. Außerdem umfasst der Geltungsbereich eine Ausgleichsmaßnahme „Neuanlage Feldgehölzhecke“ mit einer Fläche von 400 m². Diese

befindet sich westlich des Vorhabengebietes. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt 7.580 m².

Aufgrund der bestehenden Nutzung der Flächen als Lagerfläche im Geltungsbereich besteht bereits eine Vorbelastung der Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen.

Durch das Vorhaben entstehen insbesondere Umweltauswirkungen durch die Versiegelungszunahme und dem damit verbundenen Verlust an Bodenfunktionen, erhöhtem Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildungsrate.

Außerdem gehen im Zuge der Neuversiegelung Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Durch den Verlust an Gehölzen gehen Bruthabitate gehölzbrütender Vogelarten sowie Lebensraum der Zwergfledermaus verloren. Auch für die im Geltungsbereich nachgewiesene FFH-Art Zauneidechse geht Lebensraum verloren. Sie wird vor Umsetzung des Vorhabens in einen Ersatzlebensraum umgesiedelt.

Die Verluste an Fortpflanzungsstätten werden durch artenschutzrechtliche Maßnahmen kompensiert bzw. vermieden.

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III (= am weitesten vom Fassungsbereich des Grundwassers entfernte Zone) eines Trinkwasserschutzgebietes. Durch das Vorhaben sind keine Nutzungen abzusehen, die den Vorschriften der Verordnung des Trinkwasserschutzgebietes entgegenstehen würden.

Durch die Neupflanzung von Gehölzen wird der Verlust an Gehölzen kompensiert und der Geltungsbereich für Tiere und Pflanzen aufgewertet.

Durch die Neuanlage von Hausgärten mit Gehölzbestand sowie der festgesetzten Pflanzung von Bäumen im Bereich der Parkflächen wird sich der Gehölzbestand sogar insgesamt erhöhen.

Durch die geplanten Maßnahmen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter gemindert und teilweise kompensiert. Eine vollständige Kompensation des Bodenverlustes infolge der Versiegelung ist nicht möglich.

6.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die beplanten Flächen werden derzeit zum größten Teil als Lagerflächen genutzt. Durch die Aussiedlung der Fa. Odenwälder Garten- und Landschaftsbau wird die derzeitige Nutzung obsolet und es stellt sich die Frage einer sinnvollen und verträglichen Nachnutzung.

Die in Anspruch genommenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen dienen größtenteils dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Durch die Gliederung der offenen Feldstrukturen können hier naturnahe Gehölzstrukturen eingefügt werden, die einen vielfältigen Nutzen bringt, z.B. Förderung der Biodiversität, Vermeidung von Erosion, Strukturierung des Landschaftsbildes etc.

6.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Der gesamte Main-Kinzig-Kreis (MKK) hat eine Wachstumsprognose zwischen 2014 und 2050 von plus 5,5% (Statistisches Landesamt). Innerhalb des MKK liegt Bruchköbel sehr zentrumsnah und verkehrsgünstig zur Metropolregion Frankfurt Rhein-Main. Der

Bebauungsplan schafft mit der Festsetzung der Wohn- und Mischgebiete die Grundlage für die kurzfristige Ansiedlung von ca. 30-40 Einwohnern.

6.4 Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Im Bereich des Bebauungsplans "Butterstadt-West" wird durch die Festsetzung eines Mischgebiets eine differenzierte, dorfverträgliche Mischung aus Wohnen und Gewerbe ermöglicht. Die Festsetzung gemischter Bauflächen ermöglicht gerade für dörfliche Ortsteile eine Kombination von Wohnen und Arbeiten, die hier ihre traditionellen Wurzeln hat. In der Modernisierung der Kombination Wohnen / Gewerbe soll hier ein hochwertiges Angebot geschaffen werden, welches es in dieser Form nur im dörflichen Umfeld realisierbar ist.

6.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Auswirkung des Bebauungsplans Butterstadt-West auf die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen wird als gering eingeschätzt. Allerdings gibt die insgesamt geplante Wohnentwicklung (inklusive Butterstadt-Ost) Anlass zur Hoffnung, dass die Gemeinbedarfseinrichtungen im Dorf erhalten und um eine Nahversorgungseinrichtung erweitert werden können.

6.6 Verkehr

Die Auswirkungen auf den Verkehr in Butterstadt sind als gering einzuschätzen. Der Bedarf an Parkraum wird im Baugebiet gedeckt.

6.7 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung des Plangebiets soll über das vorhandene Trinkwassernetz erfolgen. Die Notversersorgung mit Löschwasser erfolgt aus dem Löschbecken, das südlich des Ortskerns liegt.

Das Abwassernetz in Butterstadt ist derzeit auf eine Kapazität von 230 Einwohnergleichwerten ausgelegt. Für die Entwässerung des Plangebiets wurde ein Konzept vorgelegt, welches das gesamte Dorfgebiet gemeinsam mit der Aussiedlungsfläche betrachtet und die grundlegende Leitungsführung darstellt (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 22.06.2016).

Die Dimensionierung der Verkehrsfläche ist für die Benutzung durch Fahrzeuge der Müllabfuhr grundsätzlich geeignet.

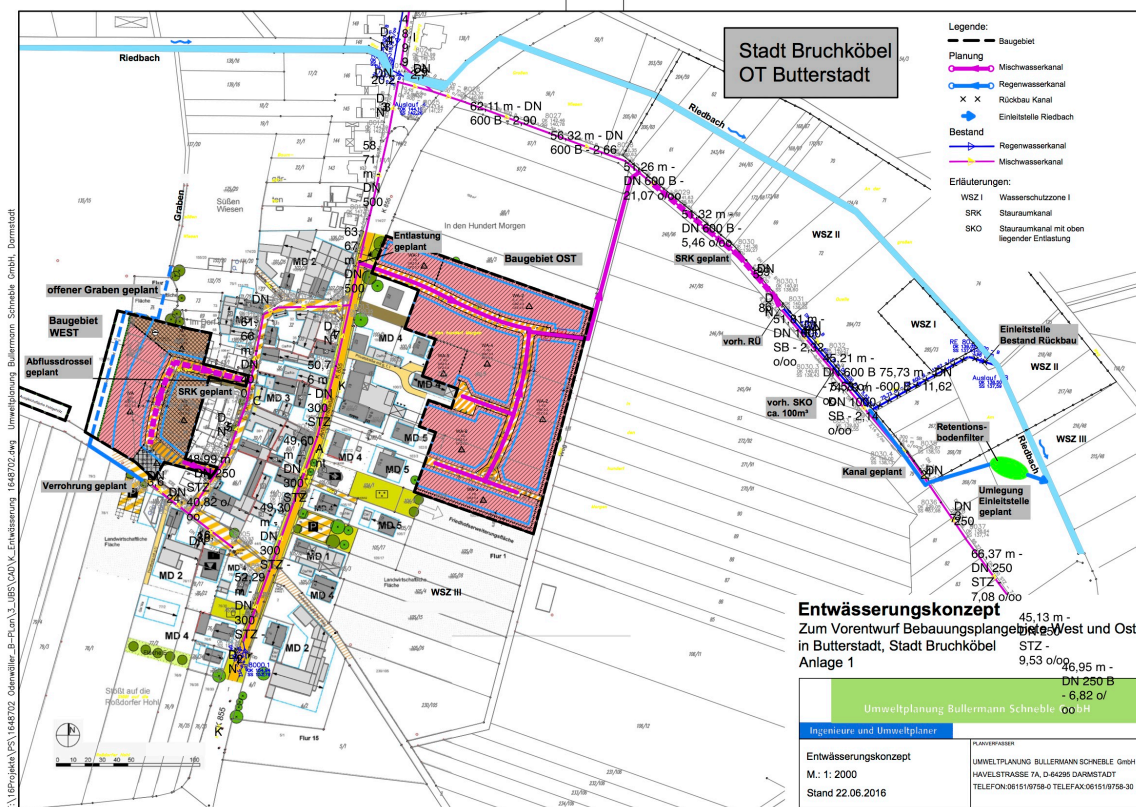


Abbildung: Entwässerungskonzept Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Stand 22.06.2016 (ohne Maßstab)

6.8 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Aufteilung der Grundstücke schlägt das Bauamt ein Umlegungsverfahren vor, da hiermit die Eigentumsverhältnisse in einem gemeinsamen Verfahren abschließend geregelt werden können.

6.9 Kosten und Finanzierung

Zwischen der Stadt Bruchköbel und der Eigentümergemeinschaft wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß §11 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft regelt.

7 Flächenbilanz

Bruchköbel-Butterstadt Bebauungsplanung

"Butterstadt West" (WA / MI / GEe)

Gesamtbilanz Flächen		WA	MI	GEe	Summe
Grundstücksflächen	[qm]	2.520	2.304	286	5.110
GRZ I (max)		0,30	0,40	0,40	
max. GF Gebäude (Gebäude und versiegelte Terrassenflächen)	[qm]	756	922	114	1.792
max. versiegelte Flächen für Garage und Zufahrten	[qm]	378	461	57	896
min. unversiegelte Flächen	[qm]	1.386	922	114	2.422
Verkehrsflächen	[qm]				1.170
Ausgleichsfläche Ortsrand	[qm]				885
Ausgleichsfläche Feldgehölz	[qm]				4.815
Summe Flächen	[qm]				11.980

8 Verfahrensablauf

(Dokumentation der Verfahrensschritte)

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch §246 des Gesetzes vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1247), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Anordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage der Kreiswerke Hanau in der Gemeinde Butterstadt, Kreis Hanau (Staatsanzeiger 10/1968, S. 398).