

Begründung

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

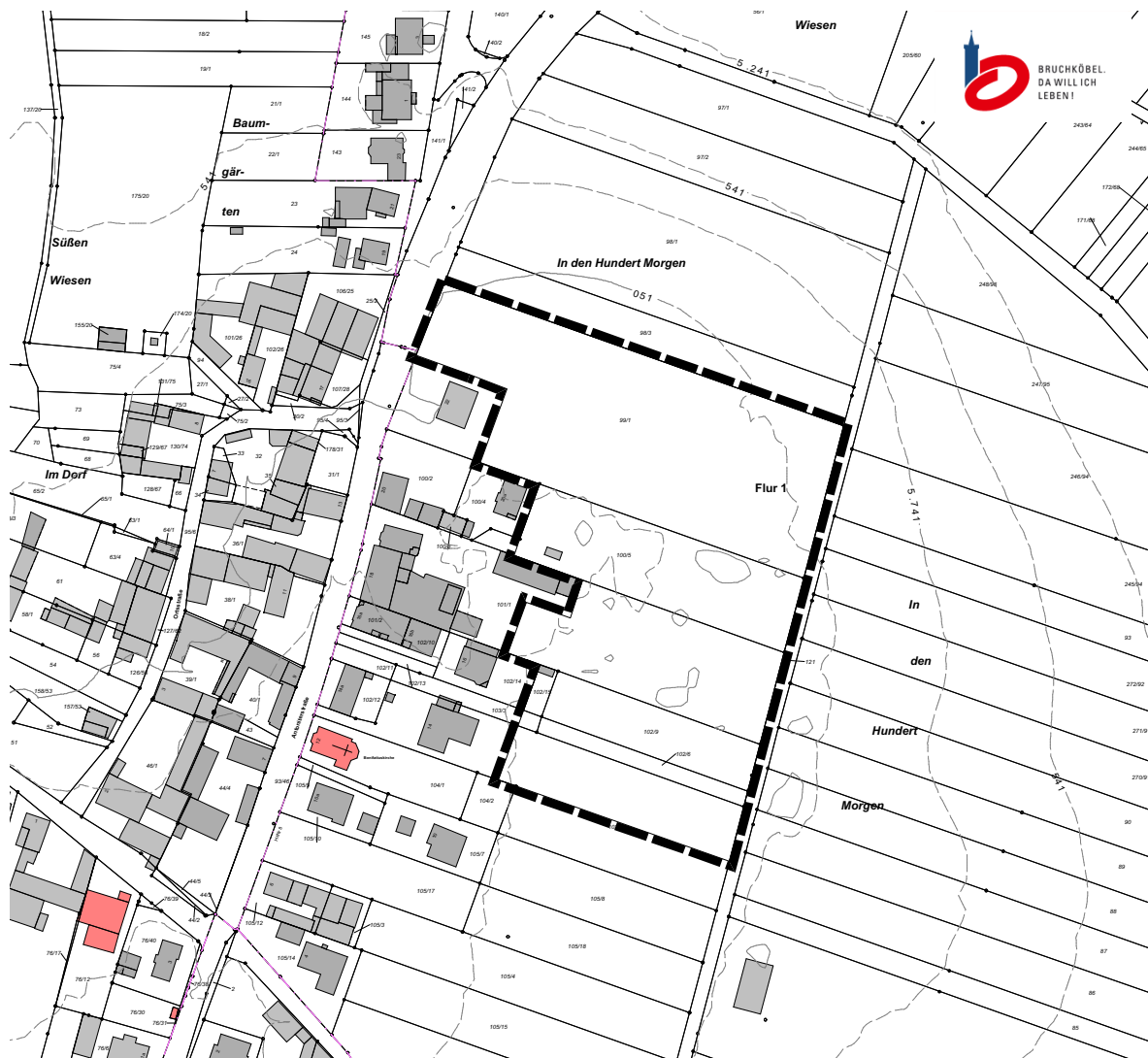


Abbildung: Abgrenzung des Geltungsbereichs (nicht maßstäblich)

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	3
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3	PLANUNGSBINDUNGEN	8
4	PLANUNGSKONZEPT	9
5	INHALT UND FESTSETZUNGEN	13
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
7	FLÄCHENBILANZ	22
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.

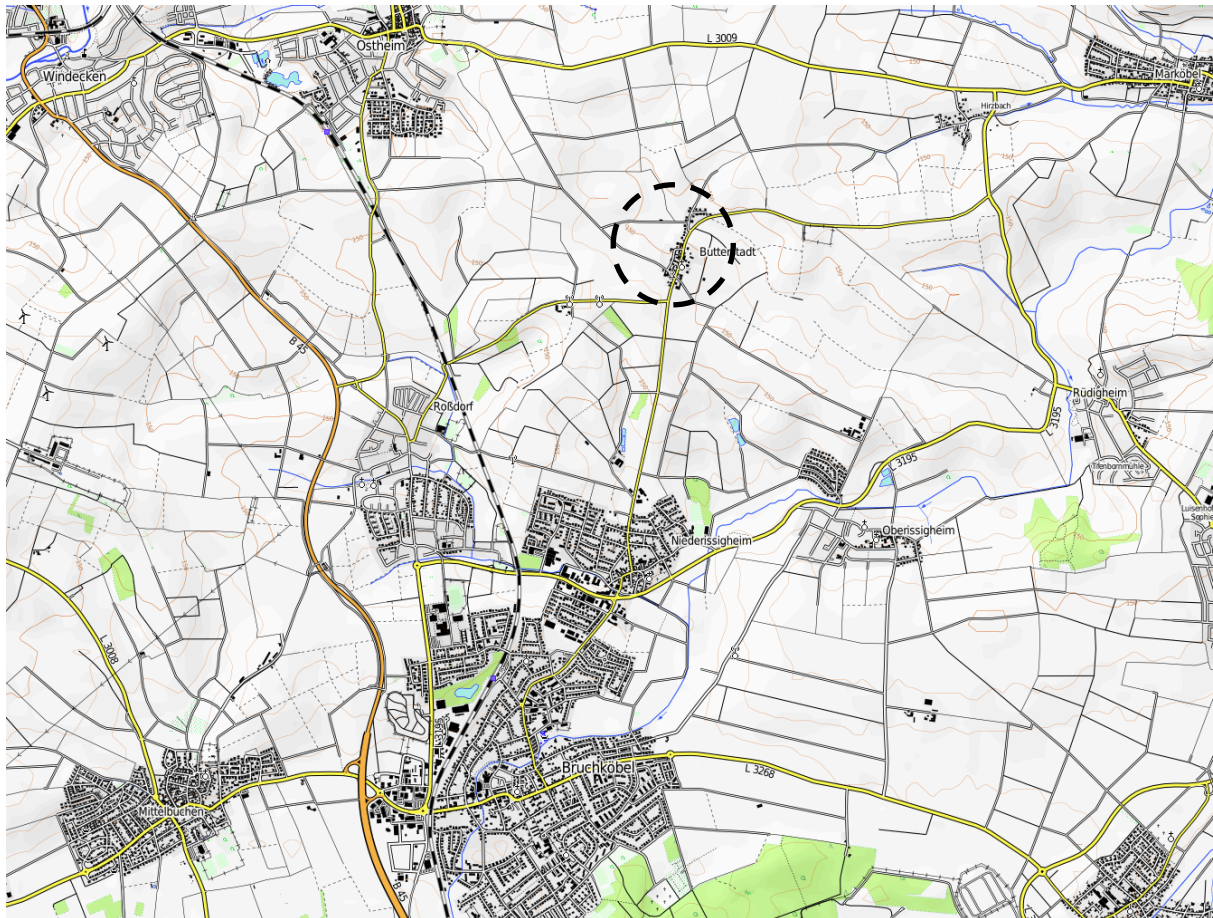


Abbildung: Lage des Plangebiets

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 der Dorferneuerung wurden u.a. folgende Ziele für die Ortsentwicklung Butterstadt 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.

Mit der Entwicklung des Plangebiets "Butterstadt Ost" soll das Ziel einer hochwertigen Wohnentwicklung konsequent weiter verfolgt werden. Die Entwicklungsfläche ist groß genug, um einen eigenständigen gestalterischen Charakter ausprägen zu können. Die Grenzwerte der zulässigen Geruchsbelastung können auch bei einer Erweiterung der Land- und forstwirtschaftlichen Betriebe eingehalten werden.

1.4 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Derzeit gibt es für den Kern des Stadtteils 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 östlich (außerhalb) der bebauten Ortslage. Da die beabsichtigte Wohnbebauung 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 § 13 a BauGB liegen nicht vor. § 13 BauGB darf nur bei einer Bebauungsplanänderung ohne Berührung der Grundzüge der Planung angewendet werden. Bei dem Verfahren nach § 13 a BauGB muss eine Maßnahme der Innenentwicklung vorliegen und sich der Geltungsbereich überwiegend im Siedlungszusammenhang befinden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Butterstadt Ost " 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 östlichen Ortsrand des Bruchköbeler Stadtteils Butterstadt. Er umfasst eine Fläche von 17.151 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 98/3.
- Im Osten durch den Feldweg mit der Flurnummer 121.
- Im Süden durch die Verlängerung der nördlichen Friedhofsgrenze nach Osten.
- im Westen durch die rückwärtige Grenze der Baugrundstücke entlang der Antoniterstraße.

Folgende Flurstücke sind Teil des Geltungsbereichs: 99/1, 100/5 (teilweise), 101/1 (teilweise), 102/9, 102/15, 102/6, 103/3 (teilweise), 103/4 (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, gewerblich genutzte Gebäude und Lagergebäude, und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Wiese, die für die Erweiterung des Friedhofs vorgehalten wird.

2.3 Bebauung und Nutzungen im Geltungsbereich

Derzeit befinden sich auf dem nördlichen Teil des Geltungsbereichs mobile Lagerhallen für landwirtschaftliche Erzeugnisse und Maschinen; der zentrale und der südliche Teil wird als Lager- und Kommissionsplatz genutzt. Weite Bereiche der Fläche sind versiegelt.

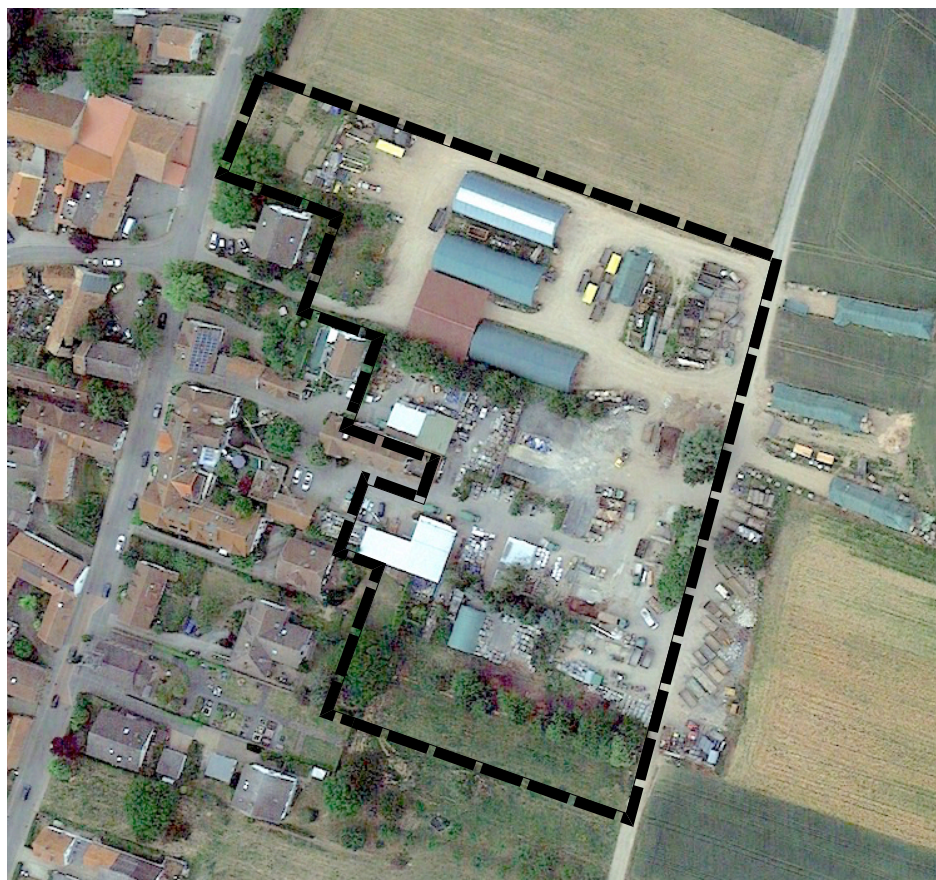


Abbildung: Luftbild des Plangebiets, Stand 16.7.2015 (Quelle: Google Earth)

2.4 Verkehrliche Erschließung der bestehenden Nutzungen

Die bestehenden Nutzungen im Planungsgebiet sind jeweils von der Antoniterstraße aus, d.h. über die angrenzenden Bestandsgrundstücke, oder vom östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg aus erreichbar.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz. Die Eigentümer haben ein gemeinschaftliches Interesse an der Entwicklung ihrer Grundstücke.

2.6 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die katholische Kirche liegt westlich des Plangebiets an der Antoniterstraße und ist das Wahrzeichen des Orts, der seit dem Mittelalter bis 1803 im Besitz des Antoniterordens war. Südlich des Ortskerns 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

Das Plangebiet liegt gemeinsam mit dem historischen Ortskern und der Antoniterkirche auf einem kleinen Plateau. Der Höhenunterschied zwischen der nordöstlichen und der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs beträgt ca. 4m, das durchschnittliche Gefälle beträgt ca. 3%. Eine Anpassung der Topografie ist damit für die geplante Bebauung nicht notwendig.

Der Baugrund im Ortsteil Butterstadt ist für eine Bebauung grundsätzlich geeignet; aufgrund des hohen Grundwasserstands und des Untergrundaufbaus (Auelehm, Lehm / Lößlehm, toniger Schluff) ist aber damit zu rechnen, dass höhere Anforderungen an die Maßnahmen zur Abdichtung und zur Verringerung bzw. Vergleichmäßigung von Setzungen zu erfüllen sind. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken nicht möglich ist (vgl. Entwässerungskonzept, Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 2016).

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.

Das Ergebnis dieser immissionsschutzrechtlichen Vorprüfung ergab, dass der Entwicklungsbereich "Butterstadt Ost" nur am südlichen Rand von Geruchsimmissionen betroffen ist, die sich im Bereich der Obergrenze der Zumutbarkeit für Wohnnutzungen bewegen (diese liegt bei 10% Geruchsstundenhäufigkeit).



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

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet grenzt an die Ortslage von Butterstadt. Der unmittelbar an den Ortskern angrenzende Bereich erfüllt teilweise die Bedingungen des §34 BauGB, d.h. eine das Baugebiet abrundende Bebauung wäre dort genehmigungsfähig. Im nördlichen Bereich besteht eine Bebauung mit Gewächshäusern; hier wären ggf. nach §34 BauGB weitere gewerbliche Nutzungen genehmigungsfähig, eine Zulässigkeit von Wohnbebauung ist jedoch nicht gegeben. Der zentrale und südliche Geltungsbereich befindet sich 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 Odenwaller war die Regionalversammlung bereits 2006 mit der Angelegenheit befasst und hat der Umsiedlung zugestimmt. Einhergehend mit diesem Beschluss wurde einer möglichen Folgenutzung der heutigen Betriebsfläche 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 "Wohnbaufläche" gekennzeichnet. Der Übergang zum bestehenden Dorfgebiet ist als "gemischte Baufläche" gekennzeichnet.

3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan ist aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar; das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist gewahrt.

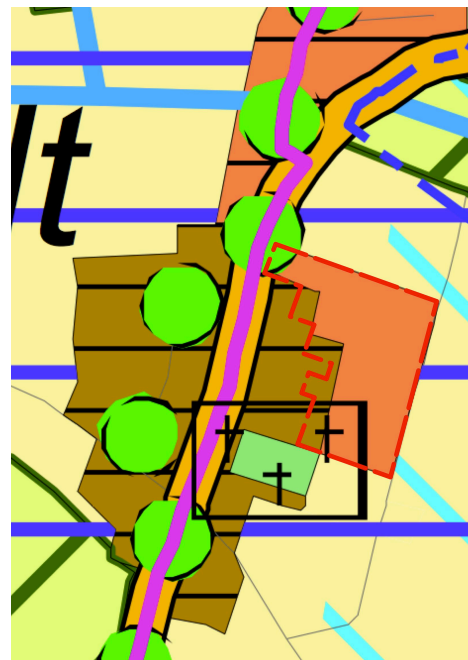


Abb.: Auszug RegFNP 2010 und Geltungsbereich B-Plan

3.5 Fachplanungen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Wasserschutzgebiet, Schutzzone III (weitere Schutzzone). 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

Die Wohnnutzung im Stadtteil Bruchköbel-Butterstadt soll gestärkt werden. Auf den ehemaligen Betriebsflächen der Firma Odenwäller und der nördlich davon gelegenen Fläche eines Gartenbaubetriebs sollen Wohnnutzungen entstehen, die das Dorf in Richtung eines Wohnstandorts für Bruchköbel weiterentwickeln. Dabei sollen auch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsziele angemessen berücksichtigt werden.

Das angestrebte allgemeine Wohngebiet soll auch begleitenden Nutzungen wie sozialen Einrichtungen, Versorgungseinrichtungen und nicht störendem Gewerbe einen angemessenen Anteil einräumen, um eine ausgewogene Entwicklung der Dorfstruktur zu fördern:

- Der nördliche Eingangsbereich zum Plangebiet (WA-1) eignet sich in besonderem Maße für die Ansiedlung einer kleinen Versorgungseinheit (z.B. Schreibwarenladen mit Poststelle, Getränkehandel und Bäckereifiliale; Apotheke; etc.).
- Im zentralen Bereich des Plangebiets (WA-6) ist der Bau eines großen Mehrgenerationenhauses geplant, welches nach Bedarf auch eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss beinhaltet.

Die maximal herstellbare Nutzfläche beträgt rund 7.100 qm. Der städtebauliche Entwurf zeigt eine Nutzfläche von rd. 5.200 qm Wohnen und rd. 650 qm Versorgungs- und Sozialnutzungen. Die zu erwartende Einwohnerzahl im Geltungsbereich liegt (je nach Flächenausnutzung) zwischen 85 und 130 EW.

4.2 Gestaltungskonzept

Das geplante allgemeine Wohngebiet staffelt sich vom Ortsrand zur offenen Landschaft ab. Im Anschluss an die Ortslage sind zweigeschossige Gebäude mit Steildach vorgesehen, welche die Struktur der vorhandenen Bebauung aufnehmen, aber die bauliche Dichte nach Osten hin graduell reduzieren. Den Anschluss an die offene Landschaft bzw. die südlich gelegene Friedhofserweiterung bildet dagegen eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach (ohne Staffelgeschoss), die zum Landschaftsraum hin eine ruhige, modern geprägte bauliche Kante zeigen soll.



Abbildung: Gestaltungskonzept Planungsgebiet Butterstadt-Ost (ohne Maßstab)

4.3 Verkehr

4.3.1 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.

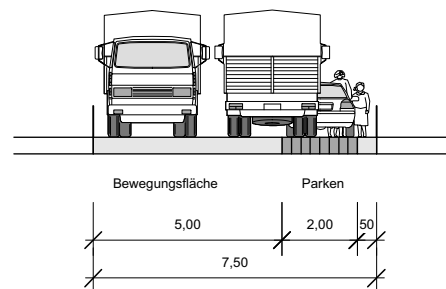
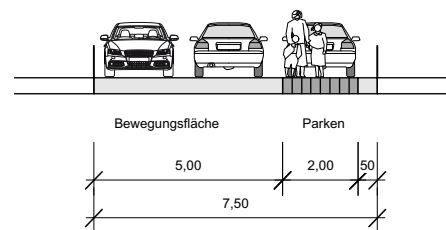
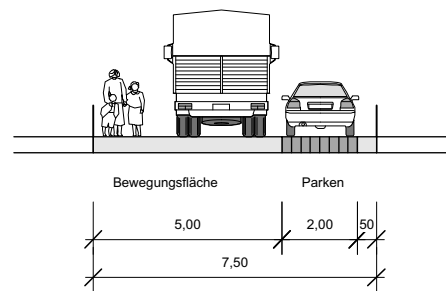


Abb.: Konzept zur Aufteilung der Verkehrsfläche

4.3.2 Gestaltung der Verkehrsfläche

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

4.3.3 Versorgungsfahrzeuge und Notumfahrung

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.

Die Erschließungsfläche besitzt nur eine öffentliche Zufahrt von der Antoniterstraße aus. Deshalb sind im Geltungsbereich zwei Wendeanlagen vorgesehen:

- ein Wendehammer am südlichen Ende der Planstraße Ost, der für das dreizügige Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs ausgelegt ist;
- ein Wendehammer am westlichen Ende der mittleren Stichstraße, der für das dreizügige Wenden von PKW ausgelegt ist.

Es gibt mehrere Möglichkeiten der Notumfahrung. Die Planstraße Ost ist am nördlichen und am südlichen Ende jeweils mit einem 3 m breiten Fußweg an den östlich angrenzenden Feldweg angebunden. Eine Notbefahrbarkeit dieser Flächen mit PKW ist prinzipiell möglich. Die Stichstraße, die vom mittleren Bereich der Planstraße Ost nach Westen führt, bindet an

den privaten Erschließungsweg der Firma Odenwäller an. Dieser ist für eine Befahrung mit Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen geeignet, eine entsprechende Nutzungsvereinbarung kann getroffen werden.

4.3.4 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.

4.3.5 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.

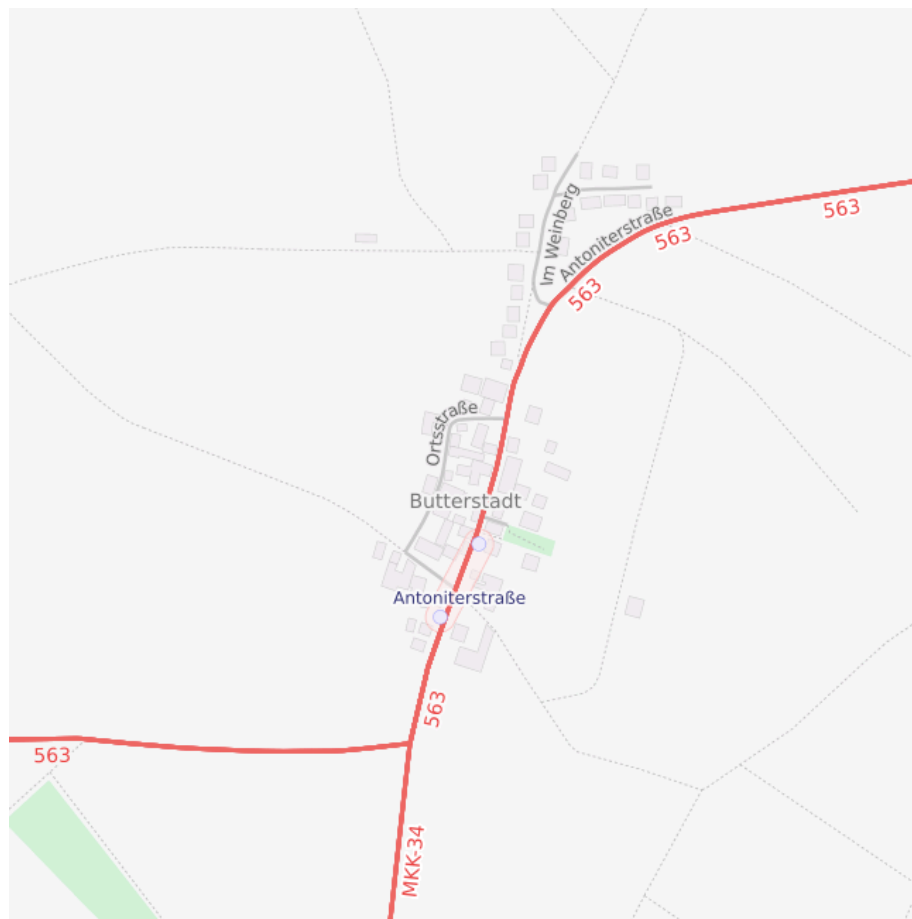


Abbildung: Lage der Bushaltestelle Antoniterstraße (ohne Maßstab)

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 ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die geplanten Bauvorhaben entsprechen im überwiegenden Maße dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO.

Die allgemein zulässigen Nutzungen sollen möglichst wenig eingeschränkt werden, damit der Dorfcharakter mit seiner hohen Nutzungsflexibilität auch im Wohngebiet spürbar bleibt. Nur die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke gemäß §4 Abs. 2 Punkt 3 BauNVO wird gemäß §1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt, um Nutzungskonflikte mit den Wohnnutzungen im Plangebiet und in der Nachbarschaft zu vermeiden. Grundlage hierfür ist auch §4 Abs. 1 BImSchG, wonach die Einrichtung und der Betrieb von Anlagen, die aufgrund ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, die Nachbarschaft erheblich zu belästigen, einer Genehmigung bedürfen. 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 der nach §4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen wird gemäß §1 Abs. 6 BauNVO 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 der nach §4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe wird gemäß §1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da sich ein Gartenbaubetrieb mit einer zukunftsfähigen Betriebsgröße nicht mit der vorgesehenen Struktur und der Aufteilung der Flächen innerhalb des Baugebiets vereinbaren lässt.

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 Zahl der Vollgeschosse, und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Der Geltungsbereich wird in fünf Zonen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (WA-1 bis WA-5) gegliedert.

Die zulässige Bebauungsdichte wurde nach der Lage der Bebauung zum Ortskern bzw. Ortsrand und den beabsichtigten Sondernutzungen im Gebiet gestaffelt. Dabei wird zum Ortsrand hin eine zweigeschossige Bebauung plus Steildach ermöglicht (WA-4 und WA-5); zur offenen Landschaft hin wird eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach und ohne Staffelgeschoss festgesetzt (WA-1 bis WA-3).

- **Bereich WA-1:** Damit im Bereich der vorgesehenen Versorgungseinheit eine möglichst große zusammenhängende Baufläche im Erdgeschoss realisiert werden

kann, wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf $GRZ = 0,4$ festgesetzt. Mit der gleichzeitigen Festsetzung der $GFZ = 0,7$ soll eine Gliederung des Baukörpers im Obergeschoss und die Errichtung einer Dachterrasse auf dem EG gefördert werden.

- **Bereich WA-2:** für die allgemeine Kante zur offenen Landschaft wird die zulässige GRZ mit $0,3$ festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass sich die großzügigen Grundstücksfreiflächen mit dem Landschaftsraum optisch verzahnen. Durch die gleichzeitige Festsetzung der $GFZ = 0,5$ soll auch hier eine Gliederung des Baukörpers im Obergeschoss und die Errichtung einer Dachterrasse auf dem EG gefördert werden.
- **Bereich WA-3:** Für die Südkante zur Friedhofserweiterungsfläche hin wird die zulässige GRZ mit $0,4$ festgesetzt. Damit wird eine kleinteiligere Bebauung mit entsprechend höherem Anteil baulicher Nebenanlagen ermöglicht. Auch hier wurde die max. zulässige $GFZ = 0,5$ gewählt, um eine Gliederung des Baukörpers im Obergeschoss und die Errichtung einer Dachterrasse auf dem EG zu fördern.
- **Bereich WA-4:** Im allgemeinen Anschluss an den Ortskern beträgt die max. zulässige $GRZ = 0,4$, um auch hier eine kleinteiligere Bebauung mit genügend Raum für Nebenanlagen zu gewähren. Die max. zulässige GFZ wird auf $0,6$ festgesetzt, um die Hauptnutzfläche der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend nach oben zu begrenzen.
- **Bereich WA-5:** Zur Abrundung der Bebauung des Dorfgebiets wird hier die für allgemeine Wohngebiete maximal zulässige bauliche Dichte von $GRZ = 0,4$ und $GFZ = 0,8$ 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 m^2 zugelassen.

Die Geschossfläche wird in den Bereichen mit Flachdach und flachgeneigtem Dach (WA-1 bis WA-3) über alle Geschosse gerechnet, auch über solche, die kein Vollgeschoss im Sinne der HBO sind. Damit soll sichergestellt werden, dass die Grundstücke nicht über das städtebaulich verträgliche Maß hinaus ausgenutzt werden.

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 Höhe der Oberkante für bauliche Anlagen wird auf $9,0 \text{ m}$ für zweigeschossige Gebäude mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach, und auf $12,5 \text{ m}$ (Firsthöhe) für zweigeschossige Gebäude mit Steildach in den Bereichen WA-4 und WA-6 begrenzt. Damit soll eine übermäßige Ausbildung von Sockeln, Geschoßhöhen und DREMPeln vermieden werden. Im Bereich WA-5 wird die Firsthöhe auf maximal $14,0 \text{ m}$ begrenzt, um eine höhere Bebauungstiefe zu ermöglichen.

Die Begrenzung der Höhenlage des Erdgeschosses soll den Bezug des Erdgeschosses zum Freiraum sichern.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das geplante Wohngebiet wird die Bauweise Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt, um die für das Dorf typische Gruppierung von Gebäuden zu ermöglichen, aber zum Dorfrand hin aufzulockern. Die maximal zulässige Länge (= max. zul. Breite) der Gebäude wird wie folgt differenziert

- Der Versorgungsbereich (WA-1) unterliegt keiner Begrenzung. Die Begrenzung ergibt sich durch die Größe des Nutzungsbereichs.
- Einzelhäuser am Ortsrand (WA-2) dürfen 20m Länge nicht überschreiten. Damit werden großzügige Gebäude innerhalb des städtebaulich vertretbaren Rahmens ermöglicht.
- Einzel- und Doppelhäuser der Bereiche WA-3 und WA-4 dürfen im 15m Länge nicht überschreiten. Damit soll die Kleinteiligkeit des angrenzenden Ortskerns städtebaulich berücksichtigt werden.
- Das Einzelgebäude des WA-5 ist durch die Größe des Nutzungsbereichs begrenzt.
- Der Bereich WA-6 (Mehrgenerationenhaus) soll ein größeres Gebäude mit bis 30 m Länge ermöglichen. Damit wird die zentrale Stellung und Bedeutung des Gebäudes betont.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Damit wird ein Mindestabstand zur öffentlichen Erschließung von 3 m gesichert. Zu den Pflanzflächen im Westen des Geltungsbereichs wurde ein Abstand von 2 m gehalten, um den Übergang in den offenen Landschaftsraum zu stützen. Der Abstand der Baugrenze zu den Pflanzflächen im Süden soll den Abstand der Bauwerke zur Friedhofserweiterungsfläche wahren. An der Nordgrenze des Geltungsbereichs ist aus Gründen der Topografie und der Sichtbezüge kein erweiterter Abstand zur Grundstücksgrenze erforderlich.

Die Baugrenzen der Bereiche WA-4 und WA-6 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. Die Baugrenzen der Baufelder WA-1 bis WA-3 sind in Form langgestreckter Baufenster angelegt, damit die Grundstücksgrenzen entsprechend der nachgefragten Grundstücksgrößen angepasst werden können.

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.

Die Festlegung der Oberkante für Tiefgaragen dient der Sicherung einer einheitlichen, harmonischen Topografie und der Wahrung des nachbarschaftlichen Friedens.

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. Für einzelne Grundstücke wurden die Flächen für Garagen im Vorgartenbereich bzw. an der öffentlichen Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt, um unbillige Härten zu vermeiden.

Die Unzulässigkeit von Stellplätzen und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge dient der Wahrung des Gebietscharakters.

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 zu hoher Wohndichte realisiert werden.

5.1.6 Pflanzbindungen

Nach Norden, Osten und Süden wird der harmonische Übergang zur offenen Landschaft bzw. zur geplanten Friedhofserweiterung durch eine Ortsrandeingrünung sichergestellt. Hierfür wird ein 3 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Bepflanzung wird unmittelbar an den Ortsrand angrenzenden Einzelgrundstücken auferlegt. Um bei der Vielzahl der Anrainer, von denen jeder ein Teilstück des Gehölzgürtels realisieren soll, den gewünschten einheitlichen Gesamteindruck zu erreichen, wird die Art der Bepflanzung grundstücksbezogen festgesetzt und mittels des Hinweises auf die Pflanzliste weitgehend vereinheitlicht.

Durch die Zulässigkeit einer max. 1 m breiten Zuwegung ist ein rückwärtiger Ausgang zur angrenzenden Fläche möglich.

5.1.7 Verkehrsflächen

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.

5.1.8 Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads im Bestand sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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

Die Bereiche zur offenen Landschaft (WA-1 bis WA-3) sind als Flachdächer, flach geneigte Dächer oder flache Pultdächer festgesetzt. Damit wird eine sinnfällige Gliederung im Geltungsbereich vorgenommen und gleichzeitig der Übergang in die freie Landschaft baulich unterstützt.

Mit der vorgeschriebenen Dachneigung für die Steildächer in den Bereichen WA-4 bis WA-6 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 eine Dachbegrünung auf Dächern bzw. Dachteilen zulässig, um das ressourcenschonende 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 Rückhaltmenge 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 östlichen Ortsbereich des Stadtteils Butterstadt die Aufstellung eines Bebauungsplans um nach Aussiedlung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Odenwäller GmbH, die vorhandene Infrastruktur zu nutzen und vorwiegend dem Wohnen dienende 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 infolge dessen Maßnahmen zur Vermeidung sowie zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen festgelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am östlichen Ortsrand des Bruchköbeler Stadtteils Butterstadt und umfasst eine Fläche von insgesamt 17.152 m². Der Geltungsbereich wird begrenzt durch eine Ackerfläche im Norden, durch einen Wirtschaftsweg im Osten, im Süden durch die Verlängerung der Friedhofsfläche nach Osten sowie durch die Wohnbebauung der Antoniterstraße im Westen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die geplante Ortsrandeingrünung (Ausgleichsmaßnahme), die 1.200 m² groß ist.

Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit überwiegend als Lagerfläche des Garten- und Landschaftsbaubetriebe genutzt. Kleinere Teilbereiche werden durch Gehölze und Grünland geprägt.

Durch das Vorhaben kommt es überwiegend zum Verlust vereinzelter Vegetationsstrukturen (kleinere Gehölzgruppen), einem Hausgarten mit höherem Gehölzanteil sowie einer intensiv genutzten Wiese. Dadurch geht ein Teilbereich des Lebensraums für Tiere und Pflanzen verloren.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu einer teilweisen Neuversiegelung von Flächen im Geltungsbereich. Gleichzeitig kommt es jedoch auch, durch Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der Grundstücksflächen, zur Entsiegelung von nicht überbauten Grundstücksflächen. Ein als Grünland genutzter Bereich geht verloren. Durch die Versiegelungsabnahme ist allgemein mit keinem erhöhten Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers und nicht mit einer Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter (Riedbach ca. 220 m entfernt) zu rechnen. Vielmehr tragen die Versiegelungsabnahme, die Grundstücksflächengestaltung und die Ortsrandeingrünung tendenziell zu einer Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate bei.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist grundsätzlich mit keiner Erhöhung der Lufttemperatur im Geltungsbereich zu rechnen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nach derzeitigem Stand keine zu erwarten. Im Geltungsbereich ist kein Vorkommen von Kultur- und Sachgütern (archäologische Funde) bekannt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es, wie oben dargestellt, zu Eingriffen. Diese werden durch die geplanten Maßnahmen und Festsetzungen des Bebauungsplanes und Umweltberichtes gemindert, darunter auch Maßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen der Bautätigkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Versiegelungen werden durch Entsiegelung der bestehenden Flächen nahezu ausgeglichen. Durch die Neupflanzung von Gehölzen (Ortsrandeingrünung) wird der Verlust an Gehölzen gemindert und sogar im Vergleich zum Ist-Zustand erhöht. Somit wird neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen (Artenschutzmaßnahme). Diese Strukturen fördern auch das Landschaftsbild und Erholungspotential.

Durch Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme (Ortsrandeingrünung) werden die Eingriffe vollständig ausgeglichen und es entsteht ein Überschuss an Biotopwertpunkten (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

6.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

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

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 mittelfristige Ansiedlung von ca. 100 Einwohnern.

6.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Der Bebauungsplan Butterstadt-West hat vor allem Auswirkungen auf die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen im Ortsteil Butterstadt. Durch den Zuzug junger Familien ist zu erwarten, dass sich eine Kinderbetreuung im Ortskern trägt; die Möglichkeit hierzu soll im zentral gelegenen "Generationenhaus" eingeplant werden. Die Neubürger tragen auch zur Stützung der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen im Dorf bei, und eine Nahversorgungseinrichtung könnte sich mittelfristig im Dorf tragen.

6.5 Verkehr

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

6.6 Ver- und Entsorgung

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

Das Abwassernetz in Butterstadt ist derzeit auf eine Kapazität von 230 Einwohnerequivalenten 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.

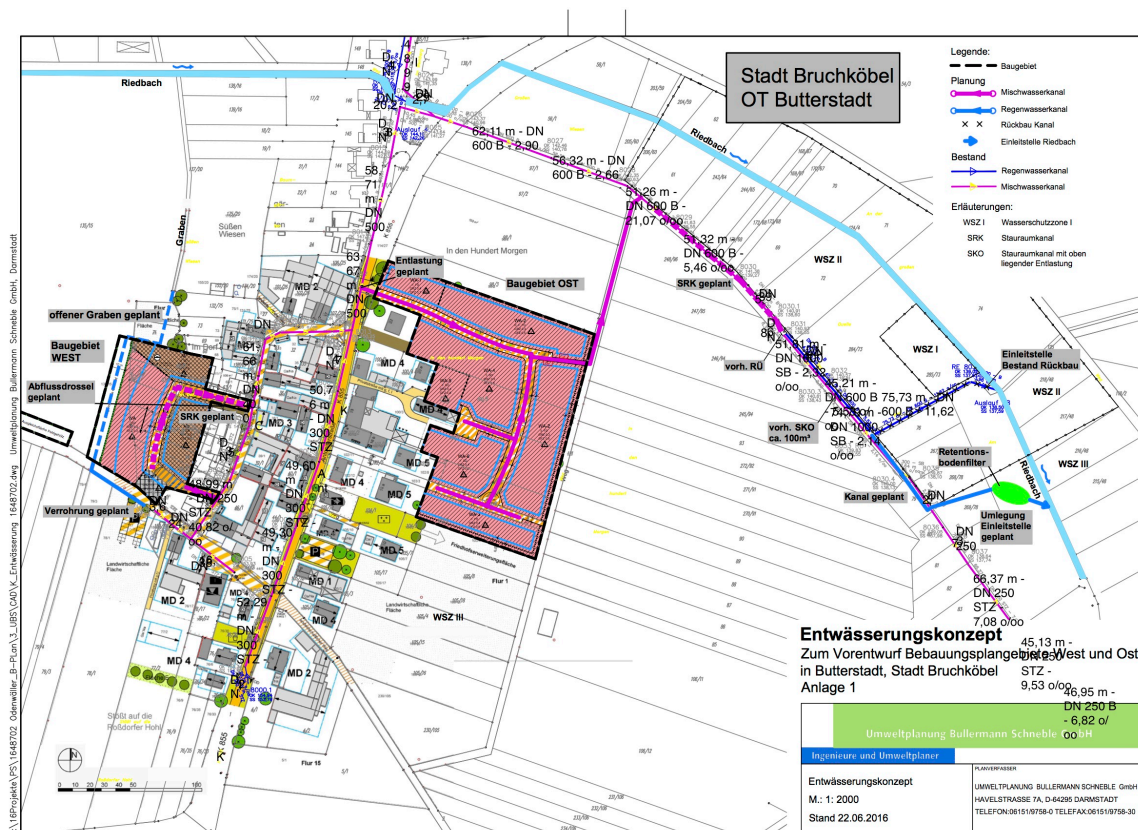


Abbildung: Entwässerungskonzept Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Stand 22.06.2016 (ohne Maßstab)

6.7 Bodenordnende Maßnahmen

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

6.8 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 Ost" (WA)

Gesamtbilanz Flächen		WA-1	WA-2	WA-3	WA-4	WA-5	WA-6	Summe
Grundstücksflächen	[qm]	872	6.068	1.823	3.088	652	1.929	14.432
GRZ I (max)		0,40	0,30	0,40	0,40	0,40	0,40	
max. GF Gebäude (Gebäude und versiegelte Terrassenflächen)	[qm]	349	1.820	729	1.235	261	772	5.166
max. versiegelte Flächen für Garage und Zufahrten	[qm]	174	910	365	618	130	386	2.583
min. unversiegelte Flächen	[qm]	349	3.337	729	1.235	261	772	6.683
Verkehrsflächen	[qm]							2.720
Ausgleichsflächen	[qm]							0
Summe Flächen	[qm]							17.152

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).