

Textliche Festsetzungen

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

I. 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 - BauN-VO) 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).

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

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO):

- Die gemäß § 4 Abs. 2 Punkt 3 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

1.2. Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO):

- Die gemäß § 6 Abs. 2 Punkt 5 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, sofern von ihnen keine unzumutbare Störung für die umgebenden Wohnnutzungen ausgeht und sie überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Ortsteils Butterstadt dienen.
- Die gemäß § 6 Abs. 2 Punkt 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- Die gemäß § 6 Abs. 2 Punkt 7 BauNVO zulässigen Tankstellen sind unzulässig.

1.3. Eingeschränktes Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO):

- Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Die gemäß § 8 Abs. 2 Punkt 3 BauNVO zulässigen Tankstellen sind unzulässig.
- Die gemäß § 8 Abs. 2 Punkt 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern von ihnen keine unzumutbare Störung für die umgebenden Wohnnutzungen ausgeht und sie überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Ortsteils Butterstadt dienen.
- Die gemäß § 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig.
- Die gemäß § 8 Abs. 3 Punkt 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff. BauNVO)

2.1. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die Regelung des §19 Abs. 4 Satz 2 hinaus durch Terrassen um höchstens 20 m² ist zulässig, sofern deren Oberflächen versickerungsfähig ausgebildet sind.

2.2. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§21a Abs. 4 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagen und Stellplätzen in Vollgeschossen gemäß §21 Abs. 4 Satz 3 unberücksichtigt.

2.3. Festsetzung der Höhe der Baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen im Mischgebiet (MI) darf 12,5 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Im Wohngebiet (WA) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) darf der höchste Punkt der baulichen Anlagen 9,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die in der Mitte der Grundstücksbreite gemessene Oberkante des angrenzenden Gehwegs.

Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. technische Dachaufbauten, Treppenhäuser, Solaranlagen) können gewährt werden, wenn und soweit dies städtebaulich vertretbar ist.

Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohbaufußbodens darf maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die in der Mitte der Grundstücksbreite gemessene Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 20 m nicht überschreiten. Die Richtung des Hauptfirsts (d.h. der längsten Firstlinie des Gebäudes) soll parallel zur Grundstücksgrenze zur freien Landschaft liegen.

3.2. Für das Mischgebiet (MI) wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 30 m nicht überschreiten.

3.3. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 30 m nicht überschreiten.

4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1. Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Abstellanlagen für Mülltonnen, Fahrräder und Kinderwagen.

4.2. Tiefgaragen sind nicht zulässig.

4.3. Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Grundstücksgrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

5. Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.

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

- 6.1. Auf der Fläche mit der Bezeichnung "Ausgleichsfläche Ortsrand" soll entlang der Baugrundstücke auf einem 8 m breiten Streifen eine Heckenpflanzung erfolgen. Der Übergang zur Ackerfläche ist mit einem 2m breiten Krautsaum („Blühstreifen“) anzulegen und gegen Verbuschung zu pflegen.
- 6.2. Auf der Fläche mit der Bezeichnung "Ausgleichsfläche Feldgehölz" soll eine Feldgehölz-Hecke angelegt werden. Bei der Pflanzung soll zu allen umliegenden Flächen (Ackerflächen, Bewirtschaftungsweg) ein mindestens 2 m breiter Abstand eingehalten werden.
- 6.3. Für die Gehölzpflanzungen sind heimische und standortgerechte Heckenpflanzen zu verwenden (gemäß Pflanzliste, siehe Anhang 1).

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG)

1. Grenzbebauung (gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 1.1. Doppelhäuser müssen hinsichtlich der Dimensionen (Geschoßhöhe, Traufhöhe, Dachneigung) und der Gestaltung (Außenputz, Dachdeckung u. a.) aufeinander abgestimmt werden.

2. Dächer / Dachaufbauten (gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1. Dachformen und -neigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Steildächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Dachflächen von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

- 2.2. Dachaufbauten und -einschnitte

Die Summe der Länge der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50 % der Länge der darunter liegenden Außenwand an der Traufseite des Gebäudes betragen.

- 2.3. Dachhaut

Dachflächen sind in Ziegel- oder Schieferfarben (rot, braun, grau, anthrazit) einzudecken oder zu bekiesen. Davon ausgenommen sind Gründächer, Dachterrassen, sowie Dachflächen, die für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

Dächer von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Neigung von 0° bis 25° und einer Grundfläche von über 12 m² sind dauerhaft zu begrünen.

2.4. Solaranlagen

Solaranlagen dürfen eine Aufbauhöhe von 0,80 m über Dachhaut nicht überschreiten.

3. Fassaden (gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 3.1. Zulässige Fassadenmaterialien sind Putz, Holz, Stein und Metalle. Die verputzten Flächen der Gebäude sind mit weiß oder weiß abgetönter Farbe zu streichen. Die anderen genannten Baustoffe (Holz, Stein, Metalle) sind in ihrer natürlichen Farbe (ohne farbige Lackierung) zu verwenden. Holz darf aufgehellt oder abgedunkelt werden. Metall darf von weiß über Grautöne bis Anthrazit behandelt (gestrichen, pulverbeschichtet, etc.) werden. Kunststoffelemente für Fensterrahmen, Balkonbrüstungen etc. müssen sich in das Farbspektrum der Fassade einordnen.

4. Werbeanlagen (gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

- 4.1. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung zum Zwecke der Eigenwerbung zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen und über der Traufe oder dem First sind nicht zulässig.
- 4.2. Die maximale Fläche der Werbeanlagen beträgt 2,0 qm je Grundstück. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 30 cm hoch sein.
- 4.3. Werbeanlagen dürfen nur indirekt beleuchtet werden. Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.

5. Mülltonnenabstellplätze (gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 5.1. Mülltonnen sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune, o.Ä.) oder geeigneten Pflanzen so abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

6. Einfriedungen (gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 6.1. Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Neben lebenden Hecken sind Zäune aus Holz, WPC oder Metall zulässig. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.
- 6.2. Sichtschutzwände bis 2,0 m Höhe sind zwischen den Grundstücken zulässig, wenn sich die Grundstücksnachbarn über deren Ausführung schriftlich einigen.
- Ansonsten sind Sichtschutzwände nur zur Begrenzung von Terrassen und unter Einhaltung eines Mindestabstands von 3,0 zur Grundstücksgrenze zu verwenden.
- 6.3. Sichtschutzwänden mit einer Höhe von mehr als 2,0 m sind unzulässig.

7. Außenanlagen (gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 7.1. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen oder mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.
- 7.2. Für die Bepflanzung der Hausgärten sind vorzugsweise einheimische Laubbäume oder Obstbäume zu verwenden.

8. Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser (gemäß § 37 Abs. 4 HWG)

- 8.1. Auf den Baugrundstücken sind Zisternen zu errichten, in denen das Oberflächenwasser der versiegelten Grundstücksflächen zu sammeln ist. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 30 l pro qm versiegelter Grundstücksfläche betragen. Die Zisternen sind unterirdisch oder im Gebäude zu platzieren (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO).
- 8.2. Das in den Zisternen aufgefangene Niederschlagswasser ist bestmöglich auf dem Grundstück zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist gedrosselt an die Kanalisation abzugeben (z.B. Mall-Reto-Regenspeicher oder gleichwertig).

9. Ordnungswidrigkeiten

- 9.1. Ordnungswidrig i.S.d. § 76 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 HBO zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

IV. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

1. Bodendenkmäler

- 1.1. Im gesamten Geltungsbereich ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Bodenschutz

- 2.1. Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in einem Wasserschutzgebiet. Das Auf- und Einbringen von Boden ist nur mit behördlicher Zulassung möglich und nur dann, wenn es zum Schutz des Grundwassers erforderlich ist. Die Klärung dieses Erfordernisses erfolgt mit der oberen Wasser- und Bodenschutzbehörde.
- 2.2. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, zu informieren.

3. Tiefbauarbeiten, Gründung, Keller

- 3.1. Bei sämtlichen Tiefbauarbeiten sind die Hinweise des Baugrundgutachtens (Anlage 5) zu beachten.
- 3.2. Aufgrund des hohen Grundwasserstands im Geltungsbereich sind Kellergeschosse wasserdicht / mit wasserdruckhaltender Abdichtung auszuführen.
- 3.3. Aufgrund des Untergrundaufbaus (Auelehme, Lehm / Lößlehm, toniger Schluff) ist damit zu rechnen, dass Maßnahmen zur Verringerung bzw. Vergleichmäßigung von Setzungen erforderlich werden.

4. Versickerung von Niederschlagswasser

- 4.1. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplan anzunehmenden sehr geringen Durchlässigkeit der Bodenschichten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bei Nachweis einer entsprechenden Versickerungsleistung der Böden möglich.

5. Kampfmittel

- 5.1. Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in und am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

6. Sonstige Satzungen

- 6.1. Auf die Satzung über die dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers, die Entwässerungssatzung, und die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bruchköbel in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

Anhang 1: Pflanzlisten der Unteren Naturschutzbehörde

7. Heimische, standortgerechte Straucharten für die Heckenpflanzung:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Sträucher sind wenigstens 3-reihig in kleinen Gruppen und in ausgewogenem Mischungsverhältnis zu pflanzen.

Pfaffenhütchen und Rosen sollten an den Heckenrand gesetzt werden.

8. Kleine Laubbäume für Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

9. Bäume für Hausgärten

Für die Hausgärten sind einheimische Laubbäume und Obstbäume am geeignetsten.