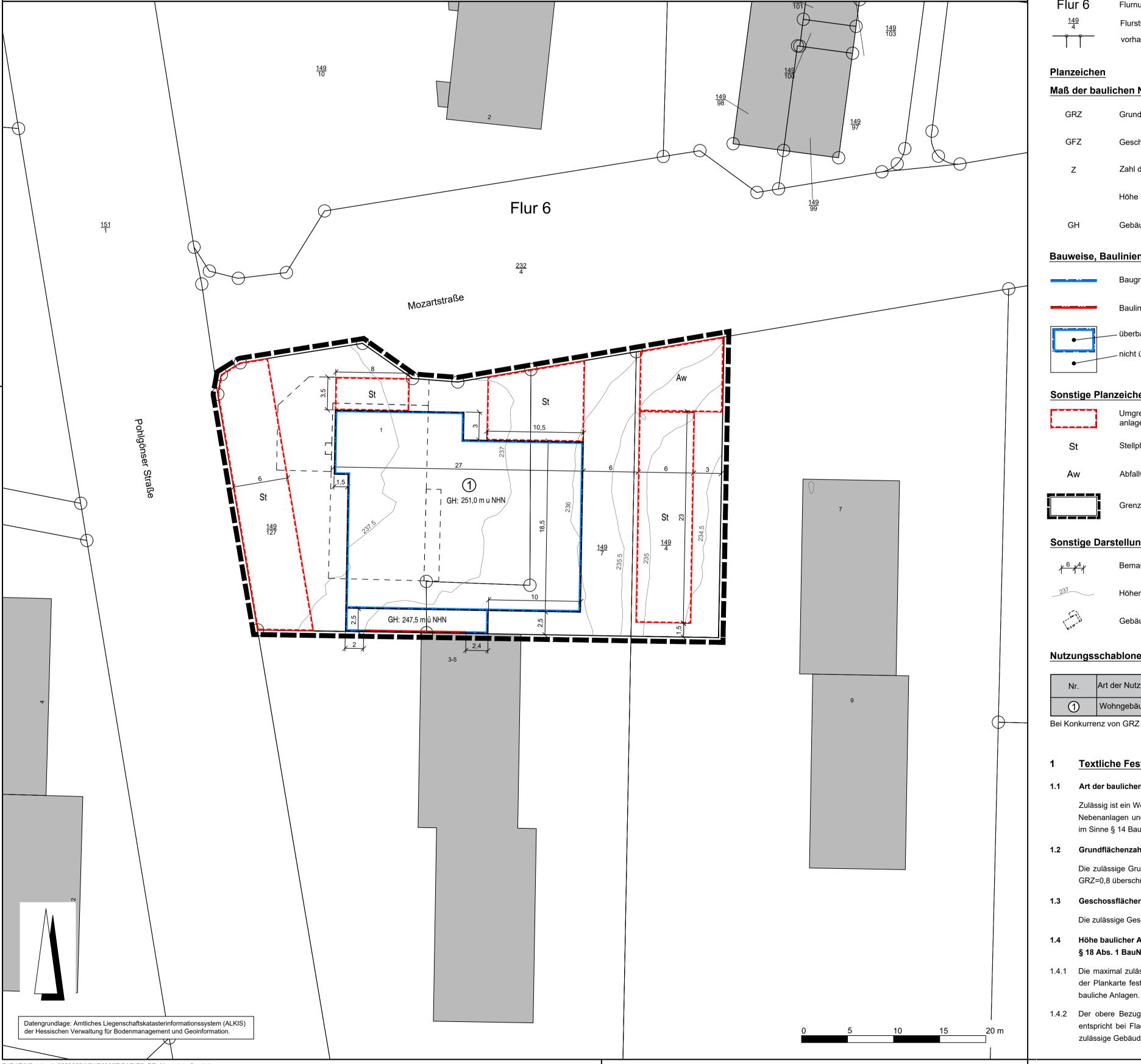
# Stadt Butzbach, Kernstadt

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mozartstraße 1"



# Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBI. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.05.2025 (GVBI. 2025 Nr.29),

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBI. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBI. S. 473, 475).

#### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

	Flurgrenze
Flur 6	Flurnummer
<u>149</u> 4	Flurstücksnummer
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Planzeichen

## Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

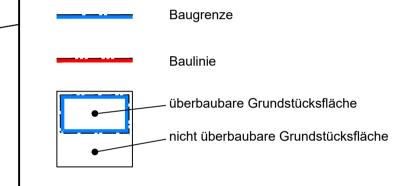
GFZ Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

Gebäudehöhe

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung: Abfallwertsoffbehälter Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### **Sonstige Darstellungen**

Bemaßung (verbindlich) Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)

# Gebäude (abgerissen)

Nr.	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Z	GH			
1	Wohngebäude	0,35	1,0	III	vgl. Plankarte			
ei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.								

### Textliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB)

Zulässig ist ein Wohngebäude mit maximal 15 Wohnungen sowie den zugehörigen Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne § 14 BauNVO.

### 1.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ=0,8 überschritten werden.

### 1.3 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl wird mit einem Maß von GFZ = 1,0 festgesetzt.

#### 1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 1.4.1 Die maximal zulässige Oberkante Gebäude wird in m über Normalhöhennull (NHN) durch Einschrieb in der Plankarte festgesetzt. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige
- 1.4.2 Der obere Bezugspunkt für ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe gilt auch für sonstige bauliche Anlagen.

- 1.4.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise überschritten werden durch nutzungsbedingte Anlagen:
  - die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z.B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.
- Aufzugsmaschinenhäuser/Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.
- Brüstungen/ Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m.
- Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren
- 1.5.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der für diesen Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen zulässig.

#### 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Wege- und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen sind innerhalb des Allgenmeinen Wohngebietes wasserdurchlässig mit einem mittleren Abflussbeiwert < 0,6 zu befestigen.

#### 1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 1.7.1 Je volle 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Artenliste 1 mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm oder ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum der Artenliste 2 mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm unter Ziffer 4.1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäß benannter Artenliste vorzunehmen. Koniferen sind unzulässig.
- 1.7.2 Dächer mit einer Dachneigung von ≤ 10° sind vollflächig in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachsaatmischungen aus Kräutern und Gräsern und/oder durch Ausstreuen von Sedum-Sprossen-Bundmischungen einzubringen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, notwendige technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie können auf Gründächern aufgeständert errichtet werden.

#### Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

#### 2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von ≤ 10° sowie Flachdächer mit einer Neigung von ≤ 5°. Für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports), Nebenanlagen sowie untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

#### 2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind Laubhecken. Sonstige Einfriedungen, ausgenommen Sichtschutz für Abfallbehältnisse, sind unzulässig.

# 2.3 Standflächen für Abfallbehältnisse, (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

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

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

- 2.4.1 Die Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, sind dauerhaft zu begrünen.
- 2.4.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben
- 2.4.3 Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

### Wasserrechtliche Festsetzungen

### (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen und anderen versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück ist in Retentionszisternen mit einem Rückhaltevolumen von insgesamt mindestens 9 m³ zu sammeln. Die Drosselspende wird auf 0,25 l/s festgesetzt.

### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

# 4.1 Artenauswahl

### Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn Quercus cerris - Zerr-Eiche Acer platanoides - Spitzahorn Quercus petraea - Traubeneiche Quercus pubescens - Flaum-Eiche Acer pseudoplatanus - Bergahorn Carpinus betulus - Hainbuche Quercus robur - Stieleiche Fraxinus excelsior - Esche Tilia cordata - Winterlinde Tilia platyphyllos - Sommerlinde Prunus avium - Vogelkirsche Prunus padus - Traubenkirsche

### Artenliste 2 (Klein-/ Obstbäume):

Amelanchier spec. - Felsenbirne Cydonia oblonga - Quitte Malus domestica - Apfelbaum Malus sylvestris - Wildapfel Prunus cerasus - Sauerkirsche Prunus domestica - Pflaume (o. Ä.) Pyrus communis - Birnbaum Pyrus pyraster - Wildbirne Salix caprea - Salweide Sorbus aucuparia - Eberesche

#### Artenliste 3 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne Malus sylvestris - Wildapfel Beberis vulgaris - Berberitze Rhamnus cathartica - Kreuzdorn Ribes div. spec. - Beerensträucher Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Rosa canina - Hundsrose Corylus avellana - Hasel Crataegus spec.- Weißdorn Rosa gallica - Essigrose Euonymus europaea - Pfaffenhütchen Rosa spinosissima - Bibernellrose Frangula alnus - Faulbaum Salix purpurea - Purpurweide Genista tinctoria - Färberginster Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Ligustrum vulgare - Liguster Viburnum lantana - Wolliger Schneeball Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

#### Lonicera caerulea - Blaue Heckenkirsche Artenliste 4 (Schling- und Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein Hedera helix - Gemeiner Efeu Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein Humulus lupulus - Gewöhnlicher Hopfen Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird

#### Denkmalschutz

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

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

#### 4.4 Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.5 Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### 4.6 Bodenverunreinigungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5, Bodenschutz- West, mitzuteilen.

### 4.7 Artenschutz (allgemein)

4.7.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten

c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen. e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw.

4.7.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.7.3 Es wird empfohlen, zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von weniger als 3.000 Kelvin zu verwenden.

#### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am

---·-

---·--

---·---

\_\_\_·\_\_·

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenver-

Die Bekanntmachungen erfolgten im \_

#### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Butzbach, den \_\_\_.\_\_.

Bürgermeister

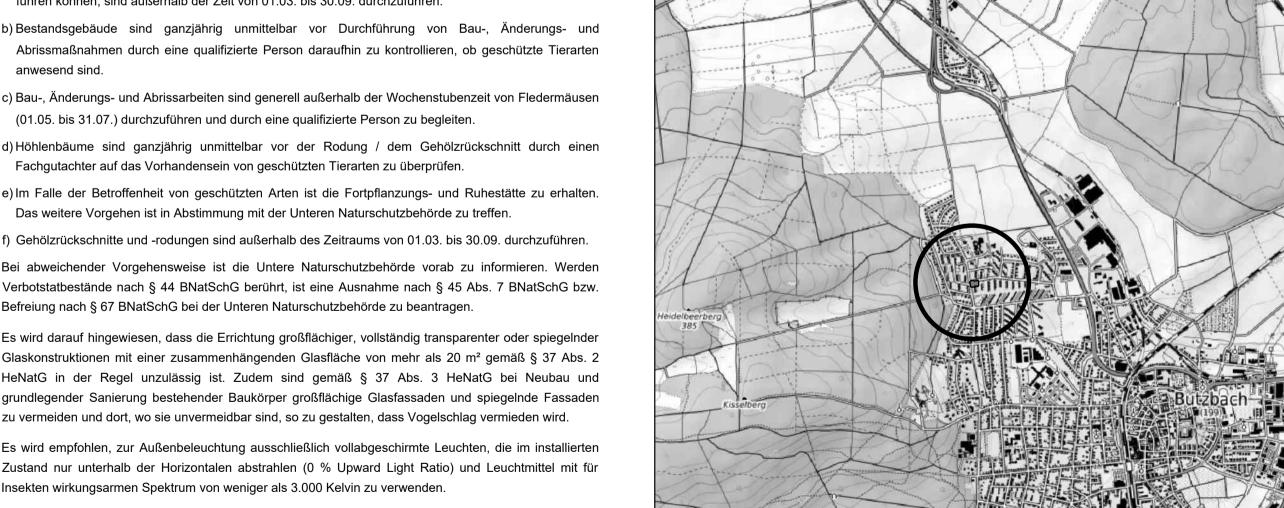
#### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Butzbach, den \_\_\_.\_..



# Stadt Butzbach, Kernstadt Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mozartstraße 1"



**■ ■ PLANUNGSBÜRO FISCHER** Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Entwurf

1:250 25-2982 Projektnummer:

09.09.2025