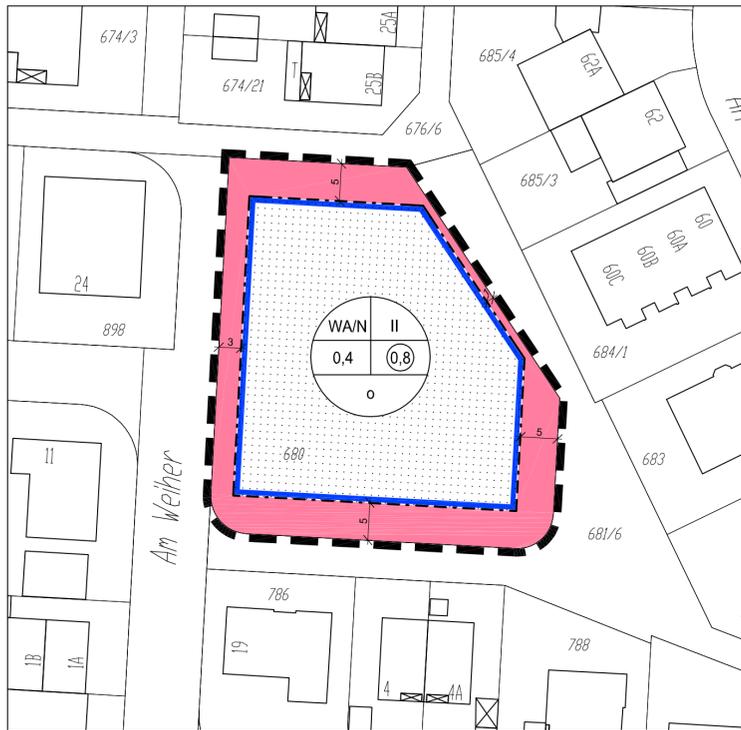


6. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sprtplatz" M 1:500



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)</p> <p>WA/N Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)</p>	<p>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)</p> <p>o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)</p> <p>— Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)</p>
<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)</p> <p>0,8 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p>

Textliche Festsetzungen

- I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 1. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Am Sportplatz“.
 2. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO) WA/N
 Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
 - Anlagen für Verwaltungen.
 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Tankstellen und
 - Gartenbaubetriebe.
 3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO) hier: Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - 3.1 **Maximal zulässige Außenwandhöhen**
 Die maximal zulässige Außenwandhöhe bei zwei Vollgeschossen beträgt:
 $AWH_{max} = 7,50 \text{ m}$.
 Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite, bei flach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) gilt das Maß bis zum oberen Abschluss der Außenwand; bei Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelgeschosses.
 - 3.2 **Maximal zulässige Gebäudehöhen**
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:
 $GH_{max} = 11,50 \text{ m}$.
 Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.
 - 3.3 **Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO)**
 Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Hauswand des geplanten Gebäudes. Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zur Erschließungsstraße, an der der baulichen Anlage zugewandten Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, zu ermitteln. Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

Textliche Festsetzungen

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 BauGB)**
 - 4.1 **Oberflächengestaltung**
 Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.
 - 4.2 **Niederschlagswasserversickerung**
 Auf den privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, soweit wasserwirtschaftliche Belange und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen, auf den Baugrundstücken zu versickern oder alternativ in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser wiederzuverwenden.
 Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser“ vorzunehmen.
5. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Grundstücksfreiflächen
 Die nicht überbauten oder als Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.
 Pro Baugrundstück ist mindestens 1 schalkroniger Baum oder 1 halbstämmiger Obstbaum zu pflanzen; anstelle von zwei schalkronigen Bäumen bzw. halbstämmigen Obstbäumen kann ein Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden. Vorhandene Bäume sind hierbei anzurechnen.
- II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO**
 6. **Dächer**
 - 6.1 **Dachformen und -neigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer.
 Satteldächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 5° und maximal 15° zulässig. Als Ausnahmen sind auch flach geneigte Dächer unter 5° zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.
 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitliche Dachformen und Dachneigungen innerhalb des in Satz 2 und 3 formulierten Rahmens vorgeschrieben.
 - 6.2 **Dacheindeckungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung sowie Dachbegrünungen sind bei allen Dächern zulässig.
 - III. **Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**
 7. **Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**
 Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten.
 Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist. Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.
 Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.
 - IV. **Hinweise**
 8. **Bodendenkmäler**
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 9. **Altlasten**
 Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind im Plangebiet nicht bekannt.
 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) zu informieren.
 10. **Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen**
 Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln und Trinkwasserversorgungsanlagen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG)** vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.11.2007 (GVBl. I, S. 792)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

Verfahren

Beschlüsse zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und zur Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durch die Gemeindevertretung	am 06.05.2009
Bekanntmachung der Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB und der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB	am 19.06.2009
Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB	vom 29.06.2009 bis 29.07.2009
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 19.06.2009
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 29.06.2009 bis 29.07.2009
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 13 Abs. 2 BauGB	am 16.06.2009
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der Bebauungsplanänderung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO als Satzung durch die Gemeindevertretung	am 09.09.2009
Ausfertigung	
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.	
Büttelborn,	
.....	
Gölsenleuchter, Bürgermeister	
Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	
am	
Büttelborn,	
.....	
Gölsenleuchter, Bürgermeister	

Gemeinde Büttelborn

6. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sportplatz"



September 2009



M 1:500

(1765-07-endfassung 2.09.2009)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23
 Telefon (06151)9950-0

64293 Darmstadt
 Telefax (06151)995022