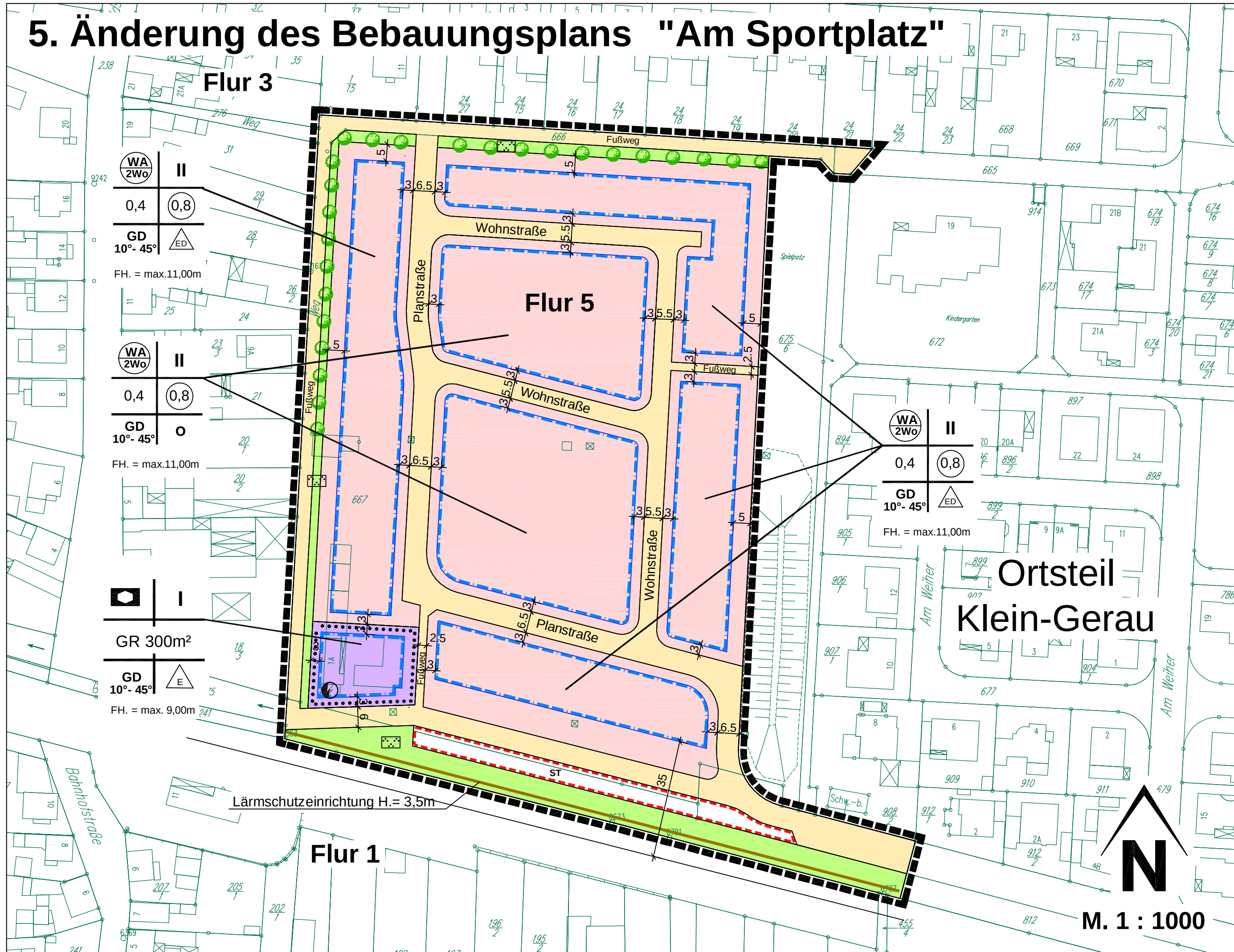


5. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz"



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform / Dachneigung	Bauweise
Firsthöhe	

2. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- WA 2Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
- GR 300m²** Grundfläche (GR) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
- 11,0m** maximale Firsthöhe als Höchstmaß über öffentlicher Verkehrsfläche

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- △** offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- △** nur Einzelhaus zulässig § 22 (2) BauNVO
- o** Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtung:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

- ⦿** Zweckbestimmung:
Elektrizität (Standorthinweis Trafostation)

7. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
Parkanlage

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

- Erhaltung von Bäumen

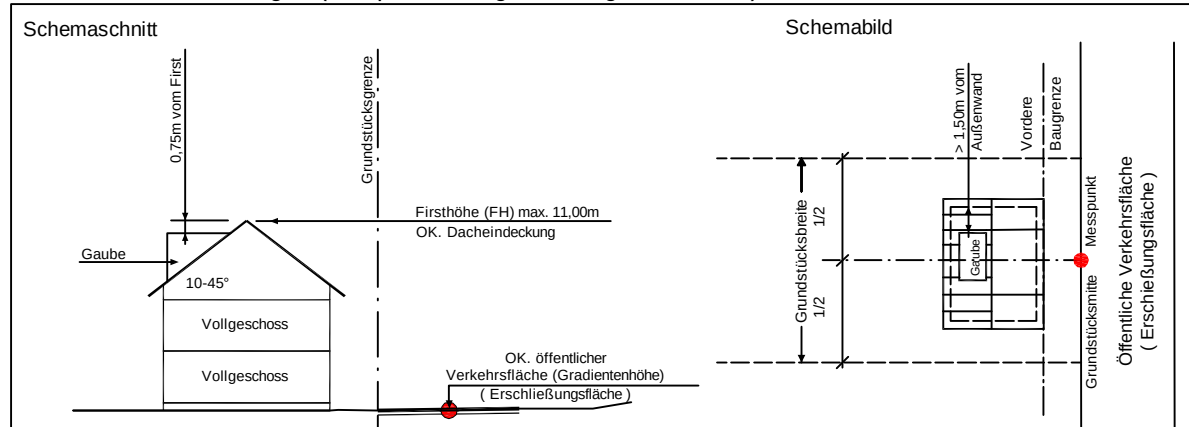
9. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Anlagenbestimmung:
Lärmschutzwand
- nur geneigte Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- ST** Zweckbestimmung:
Stellplätze

10. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 667** Flurstücksnummer
- 1:3** Maßlinie / Maßzahl

Schema zu 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen und 2.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Beispiel bei 2-geschossiger Bauweise)



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das all-gemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie eine Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Grundfläche (GR) gemäß Planeintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die offene Bauweise ist festgesetzt. Es sind gemäß Planeintrag Einzelhäuser (E), Einzel- und Doppelhäuser (ED) oder Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen (o) zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ist differenziert in die Nutzungsschablone eingeschrieben. In den mit WA 2Wo festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern und Doppelhäusern je 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grün-flächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohn-gebäude zählt das Einzelhaus, die Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen die Hauseinheit.

1.5 Geländeoberkante

Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grund-stücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen. Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante ist mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu modellieren.

1.6 Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante (siehe 1.5 Geländeoberkante). Der Fertigfußboden Erdgeschossdecke darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Entwässerungs-anlage dies erfordert oder durch Grundwasserhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen. Das Höchstmaß der Firsthöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Die Firsthöhe wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließ-lich 20 kV- Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind für Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von schutzbedürftigen Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich II nach den Tabellen 8 und 9 der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten; die Ein-haltung der Anforderungen für den Lärmpegelbereich III wird empfohlen.

Für die Fassaden von Schlafräumen - einschließlich der Kinderzimmer- sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV einzuhalten. Diese Räume sind zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die z. B. in einem Fenster-rahmen oder in die Fensterbank integriert werden können. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes sind nach DIN 4109 zur vorübergehenden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z. B. Lüftungsflügel und -klappen) im geschlossenen Zustand, zur dauernden Lüftung vorgesehene Ein-richtungen (z. B. schallgedämpfte Lüftungsöffnungen) im Betriebszustand zu berücksichtigen.

1.9 Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken der Wohngebiete zur Versickerung zu bringen. 10 % der Grundstücksfläche ist für die Versickerung von Niederschlagswasser bereitzustellen. Die Versickerungseinrichtungen sind als flache Mulden auszubilden (Tiefe bis 20 cm) und zu begrünen. Die Sickerflächen sind mit mindestens 3 m Abstand zur Bebauung bzw. zu den Grundstücksgrenzen anzulegen. Der Baugrund ist jeweils auf die Versickerungsfähigkeit zu prüfen. Bei ungeeignetem anstehenden Boden ist durch geeignete Maßnahmen die Durchlässigkeit zu erhöhen und eine Verbindung zu einer ausreichend durchlässigen und ausreichend mächtigen Bodenschicht herzustellen.

1.10 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jeden Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

1.11 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.10 und 2.2 sind vorrangig einheim-ische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 14/16 cm

- Spitzahorn
Bergahorn
Hainbuche
*Säulenhainbuche
Winterlinde
Stieleiche
*Säuleiche
Eberesche
Traubeneiche
- Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Carpinus betulus "Fastigiata"
Tilia corda
Quercus robur
"Säuleiche"
Sorbus aucuparia
Quercus petraea

Sträucher: H 80/100 cm

- Roter Hartriegel
Haselnuss
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Hundsrose
Salweide
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Schlehe
- Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Prunus spinosa

* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:

- Apfel**
Gelber Edelapfel
Winterambour
Gute Graue
Ditzels Rosenapfel
Schafsnase
Kaiser Wilhelm
Schöner aus Boskoop
Bismarckapfel
Gewürzluke
- Birne**
Bosc's Flaschenbirne
- Zwetsche**
Nancy Reneklode
Hauszwetsche
- Kirsche**
Telckners Schwarze
Königskirsche, Typ Querfurt
Schneiders späte Kornelkirsche

Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen:

- Stauden:**
Kleines Habichtskraut
Scharfer Mauerpfeffer
Milder Mauerpfeffer
Purpure Fötchen
Frühlingsfingerkraut
Felsennelke
Echte Hauswurz
Großblütige Braunelle
- Hieracium pilosella
Sedum acre
Sedum sexangulare
Sedum telephium
Potentilla neumanniana
Petrohragia saxifraga
Sempervivum tectorum
Prunella grandiflora

Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegrünungen:

- Selbstklimmer**
Wilder Wein
- mit Kletterhilfe**
Bergrebe
Waldrebe
Geißblatt
Kletterrosen
Kletterer
Wein
Blaugreen
- Clematis montana**
"rubens"
Clematis in Arten
Lonicera in Arten
Rosa in Arten
Polygonum aubertii
Vitis vinifera
Wisteria sinensis

1.12 Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zu erhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

2.1 Dachgestaltung Höhe/ Dachneigung/ Dachform

Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Bei Doppelhäuser sind die Dächer in Höhe, Neigung, Form, Material und Farbe gleich zu gestalten.

Dacheindeckung/ Dachfarbe

In den Wohngebieten ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. sowie Dachbegrünungen zulässig. Zum Schutz des Grundwassers sind keine unbeschichteten Ein-deckungen aus Kupfer, Zink und Blei zulässig.

Dachaufbauten

In den Wohngebieten sind Gauben als Sattel-, Schiepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, so sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

2.2 Stellplätze und Vorgartengestaltung

Pro Grundstück werden maximal 65% der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW - Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung zugelassen. Diese Einschränkung ist jedoch nicht für Grundstücke an Wendeanlagen an der Kopfseite von Stichwegen anzuwenden.

Stellplätze und Gebäudezuwegungen im Wohngebiet sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Okopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Auf den PKW- Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hoch-stämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

2.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m in den Wohngebieten zulässig.

2.4 Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außen-wände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Neben-gebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

3. HINWEISE

3.1

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Si-cherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den ein-schlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erfaß der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Ju-gend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.

3.2

Sonnenkollektoren sind erwünscht. Die Hauptfächrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orien-tieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

3.3

Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.

3.4

Die Dachflächen von Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.

3.5

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkon-taminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staat, Umweltamt Frankfurt oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehens-weise ist dann abzustimmen.

3.6

Der kulturfähige Unterboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Ge-lände- und Gartenmodellierung zu verwenden.

3.7

Gemäß dem § 20 HDSchG sind beim Auftreten von Bodendenkmälern unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde zu melden.

3.8

Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farb-ton aufeinander abzustimmen.

3.9

Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzu-führen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasser-dichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Be-deutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

3.10

Fassadenbegrünungen
Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten min-destens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollten an den überwiegend ge-schlossenen Außenwänden über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m² gepflanzt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 50).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. November 2010 (GVBl. I S. 429).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büttelborn hat am 27.02.2008/08.07.2009 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 5. Än-derung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.07.2009.
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Ort und Dauer der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 24.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbe-teiligung erfolgte in der Zeit vom 03.08.2009 bis einschließlich 04.09.2009.
Die berufenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 29.07.2009 / 02.09.2009 zur Abgabe ei-ner Stellungnahme bis einschließlich 04.09.2009 / 05.10.2009 aufgefordert worden.
- AUSLEGUNG, ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 22.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.08.2011 bis einschließlich 01.09.2011.
Die berufenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 28.07.2011. zur Abgabe einer Stellung-nahme bis einschließlich 01.09.2011 aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büttelborn hat am 21.09.2011 die 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büttelborn hat am 21.09.2011 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Büttelborn, den 22.09.2011.

..... Bürgermeister

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ wurde ortsüblich am 30.09.2009 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Büttelborn, den

..... Bürgermeister

KATASTERBESCHNEIDUNG
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschafts-kasteters überein.

....., den

Diese Bebauungsplanänderung wurde im Auftrag der Gemeinde Büttelborn durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.

Langensfeld, den 05.09.2011

. Ausfertigung

5. Änderung des Bebauungsplans

"Am Sportplatz"

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Gemeinde Büttelborn

Ortsteil Klein-Gerau

THOMASEGEL
Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langensfeld
planungsgruppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de

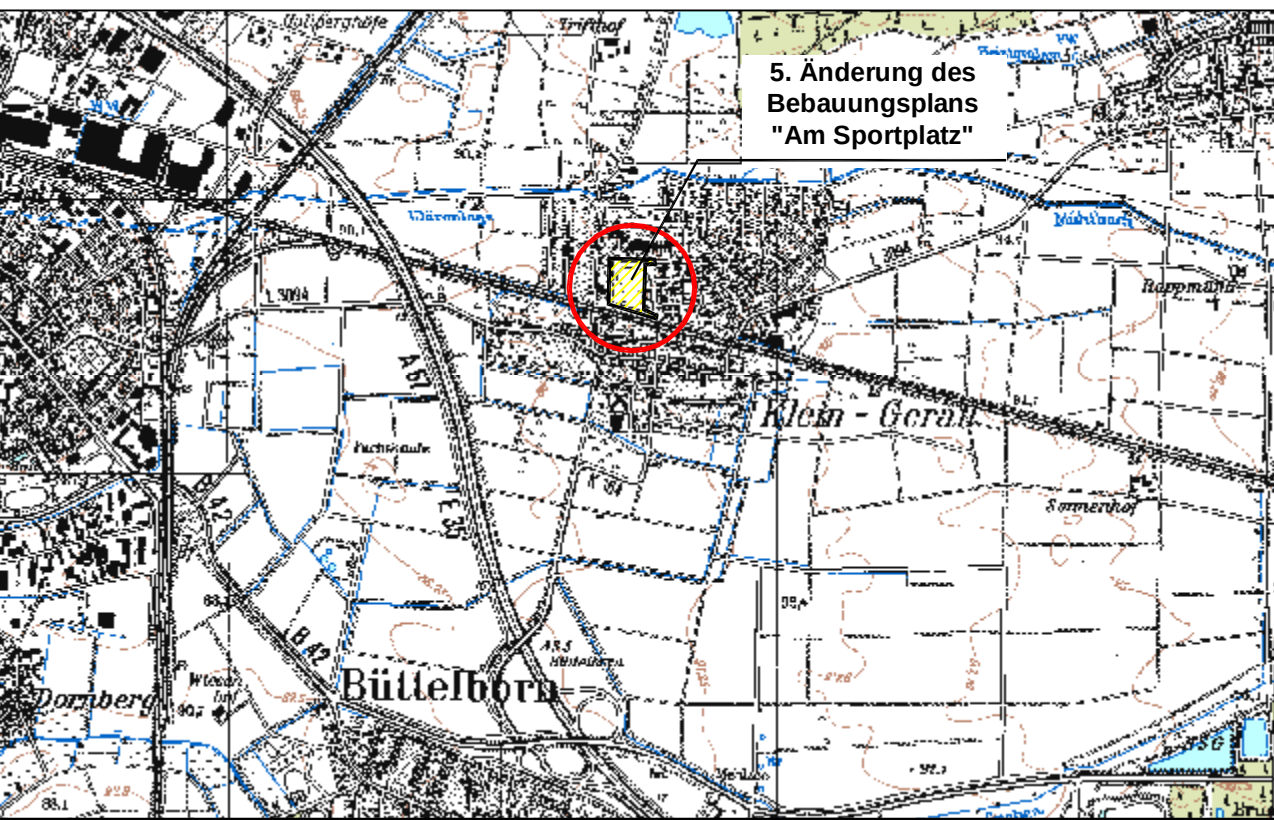
Tel.: 0 61 84 / 93 43 77

Fax: 0 61 84 / 93 43 78

Mobil: 0 172 / 67 55 802

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Egel
07061 - 00	Satzung	Bearbeitet	Eigentümer
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	05.09.2011



Übersichtskarte