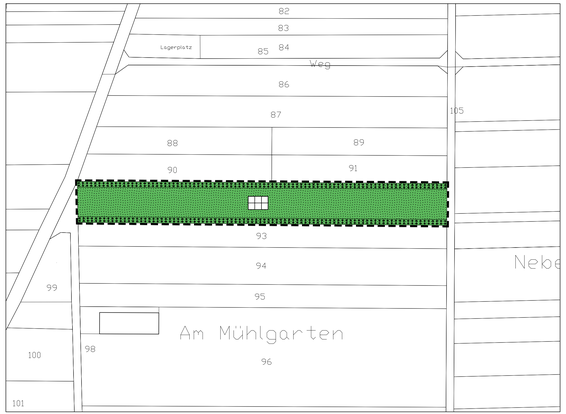
## Teilbereich 1 (Klein-Gerau)




## Teilbereich 2 (Worfelden)

## Teilbereiche 3 und 4 (Büttelborn)

## Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

**Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)**

- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche

**Fläche für die Abfallentsorgung sowie Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB)**

- Depotcontainer
- S Stromleitung, unterirdisch
- W Wasserleitung, unterirdisch

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Private Grünfläche
- Gärten
- Obstwiese
- Reitanlage
- Feldgehölz
- Öffentliche Grünfläche
- Grünanlage
- Spielplatz

**Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen
- Fläche mit Altablagerung

Kennzeichnung als Fläche mit hohen bzw. schwankenden Grundwasserständen (Teilbereiche 1 bis 6) sowie als überschwemmungsgefährdete Gebiete (nur Teilbereiche 3 bis 6)

## Textliche Festsetzungen

**3. Äußere Gestaltung der Gartenhütten und Nebenanlagen**

Die Gartenhütten und Nebenanlagen sind in Holzbauweise auszuführen. Bei einer Ausführung in einem anderen Material ist das ganze Gebäude mit Holzschalung zu verkleiden. Wird das Holz angestrichen sind dunkle Farbtöne zu verwenden.

**4. Wohnwagen**

Wohnwagen, Bienenwagen, Baustellenwagen und ähnliches dürfen auf den Grundstücken der Gärten und des Reitplatzes (Teilbereiche 1 bis 4 und 6) weder abgestellt noch als Gartenhütte oder Nebenanlage genutzt werden.

**5. Einfriedungen**

Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m (Teilbereiche 1 bis 5) bzw. max. 2 m (Teilbereich 6) sowie Bepflanzungen mit heimischen Gehölzen bzw. Kletterpflanzen.

Die Zäune sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

**6. Aufschüttungen**

Geländeaufschüttungen sind bis maximal 0,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

**III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**

**7. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried". Es ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried" (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten.

Weiterhin liegen die Teilbereiche 3 bis 6 in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird.
Aufgrund § 15 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind in überschwemmungsgefährdeten Gebieten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern (siehe „Hochwasserschutzfibel" des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; 2008).

**IV. Hinweise und Empfehlungen**

**8. Bauverbotszone für Werbeanlagen und Hochbauten**

Im Abstand von 20 m zur Landesstraße L 3303, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Werbeanlagen (z.B. für die Reitanlage) und Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

**9. Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**10. 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 Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu informieren.

**11. 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.

**12. Nisthilfen**

Es wird empfohlen, an den Außenflächen der Gartenhütten und sonstigen baulichen Anlagen Quartiersangebote bzw. Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

**13. Waldabstand**

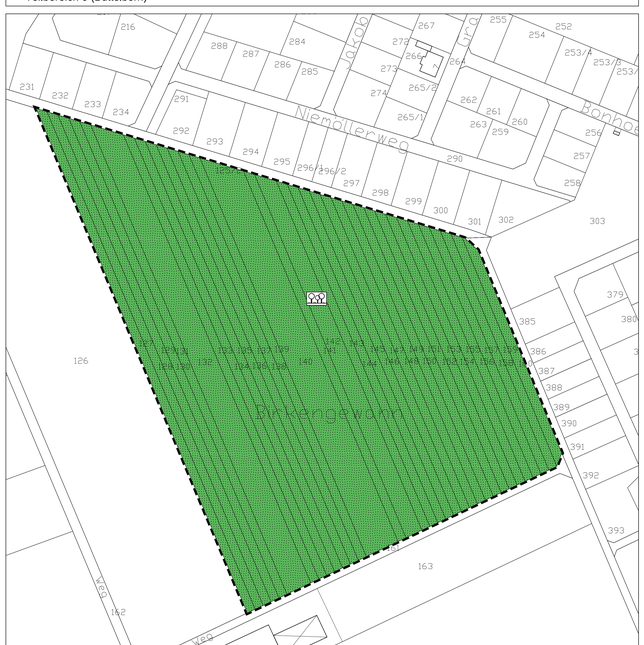
Westlich des Teilbereiches 3 des Bebauungsplanes schließt unmittelbar ein Erholungswald an. Auf die Gefahr durch umfallende Bäume oder herab fallende Baumteile wird hingewiesen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe des Waldes mit Waldbrandgefahr zu rechnen ist.

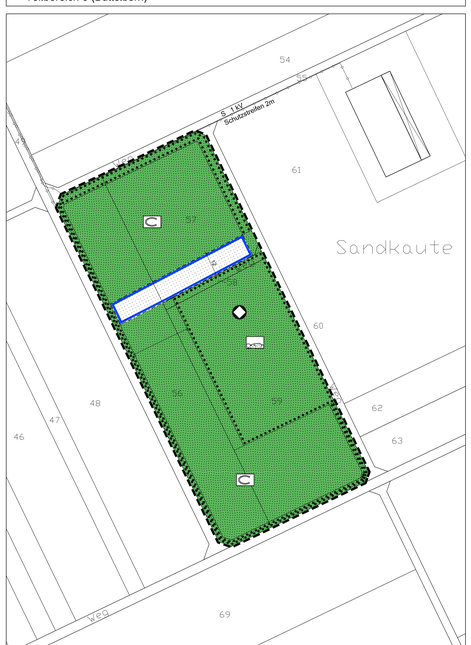
## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **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 15.01.2011 (GVBl. I S. 46)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 584)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1728)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)

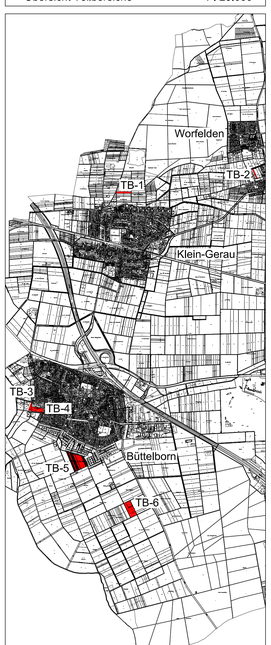
## Teilbereich 5 (Büttelborn)




## Teilbereich 6 (Büttelborn)




## Übersicht Teilbereiche 1 : 25.000




## Textliche Festsetzungen

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

**1. Öffentliche und private Grünflächen sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)**

**1.1 Gärten (Teilbereiche 1 bis 4)**

In den als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gärten" festgesetzten Flächen sind Nutz- und Freizeitgärten zulässig.

- Pro Gartengrundstück ist eine Gartenhütte mit einem umbauten Raum von maximal 30 m³, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 2,50 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, und Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 12 m² zulässig.
- Vorhandene Gartenhütten sind bis zum 31.12.2015 bzw. ohne Frist bei einem Pächterwechsel oder bei Renovierungen und Umbau auf die o.g. Maße rückzubauen.
- Die Gartenhütte darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.
- Toiletten sind nur als Trockentoiletten zulässig.
- Das Lagern von maximal 12 m³ Holz ist zulässig.
- Befestigte, nicht überdachte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Pro Garten ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Vorhandene Obstbäume sind anzurechnen.

**1.2 Obstwiese (Teilbereich 5 )**

Die als „Obstwiese" gekennzeichnete private Grünfläche ist als Wiesenfläche wie folgt zu entwickeln:

- Der vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten und zu entwickeln. Neupflanzungen von Obstbaumhochstämmen, -halbstämmen und Beerensträuchern sind zulässig.
- Die Obstbäume sind fachgerecht in regelmäßigen Abständen zu pflegen.
- Es sind maximal 8 Hütten mit einem umbauten Raum von jeweils maximal 40 m³ zulässig.
- Das Lagern von Holz ist in Absprache mit der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

**1.3 Reitanlage (Teilbereich 6)**

In der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitanlage" festgesetzten Fläche ist eine Reitanlage mit notwendigen Nebenanlagen zulässig.

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen wie z.B. Hindernislager, Richterturm etc. mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 100 m² zulässig. Die maximale Gebäudehöhe eines Richterturms darf 5,00 m und die maximalen Gebäudehöhen von sonstigen Nebenanlagen dürfen 3,50 m, jeweils bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, nicht überschreiten.
- Befestigte, nicht überdachte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist zu versickern.
- Temporäre bauliche Anlagen, wie z. B. Zelte für Sport- und Spielveranstaltungen o. Ä. sind zulässig.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO**

**2. Dächer**

Als Dachform der Gartenhütten und Nebenanlagen sind Satteldächer, vierseitige Walmdächer (Pyramidenform) oder Pultdächer zulässig.

Dachaufbauten sind unzulässig.

Die Dacheindeckung ist aus dunklem Material (Holzschindeln, Bitumenschindeln, Dachpappe) herzustellen. Zugelassen sind auch braune, anthrazitfarbene und naturrote Ziegel. Durchsichtige Materialien (auch bei Überdachungen des Freisitzes) sind unzulässig.

Die Errichtung von Solaranlagen für den Eigenbedarf sowie extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

## Verfahren

Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung — am 16.12.2009

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB — am 08.01.2010

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben — vom 06.01.2010

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung — vom 18.01.2010 bis 18.02.2010

Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB und Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung durch die Gemeindevertretung — am 03.11.2010

Behördenbeteiligung zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben — vom 05.11.2010

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — am 12.11.2010

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — vom 22.11.2010 bis 22.12.2010

Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplanes und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 und § 5 HGO als Satzung durch die Gemeindevertretung — am 23.02.2011

**Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

**Büttelborn, den**

.....
**Horst Gölzenleuchter, Bürgermeister**

Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

**Büttelborn, den**

.....
**Horst Gölzenleuchter, Bürgermeister**

Gemeinde Büttelborn

# Bebauungsplan "Freizeitgärten und Reitanlage"

0 10 20 40 60 100 m

Februar 2011 — M 1:1000

(1764-17-endfassung)


PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

Alicenstraße 23 — 64293 Darmstadt

Telefon (06151) 9950-0 — Telefax (06151) 995022