



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).  
 Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).  
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

### Zeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)
- Flächen für Gemeinbedarf hier: Zentrum des Johanniterordens
  - 0,6 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
  - II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
  - GEB OK. maximal zulässige Gebäudehöhe
  - ① - ⑦ Nummerierung der Baufelder
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baulinie
  - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Denkmalschutz-Gesamtanlage Nieder-Weisel
  - Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
  - D<sub>1</sub> Einzelkulturdenkmal, Komturkirche
  - D<sub>2</sub> Einzelkulturdenkmal, Johanniterkommende
  - +180,08 Höhenpunkte
  - Freiflächenplanung innerhalb der Gemeinbedarfsläche (Lage unverbindlich)
  - geplante Grundstücksgrenze

### Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

Nutzungsmatrix				
Baugebiet	GRZ	Nummer	Z	OKGeb.
Fläche für Gemeinbedarf	0,6	①	II	191,00 m ü. NN
		②	II	191,50 m ü. NN
		③	II	192,00 m ü. NN
		④	II	190,50 m ü. NN
		⑤	-	196,00 m ü. NN
		⑥	-	199,00 m ü. NN
		⑦	III	190,00 m ü. NN

### Textliche Festsetzungen

#### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- Flächen für Gemeinbedarf**
  - Zweckbestimmung: soziale, kirchlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung; hier: Geistliches Zentrum der Johanniter und Sitz des Landesverbandes Hessen/RLP/Saar der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.  
 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Geistliches Zentrum der Johanniter und Sitz des Landesverbandes Hessen/RLP/Saar der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke zulässig:
    - Einrichtungen für seelsorgerische, soziale und kulturelle Zwecke
    - Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren
    - Beratungseinrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke
    - Veranstaltungs- und Schulungsräume
    - Kirche
    - Einrichtung des Beherbergungsgewerbes
    - Schank- und Speisewirtschaften und Verwaltung
 Die festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf umfassen neben den Gebäuden auch die dazugehörigen Stellplätze und ebenso die vorhandenen und neuzugestalteten Freianlagen. Allgemein zulässig sind auch Nebenanlagen, die den genannten Nutzungszwecken dienen.  
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.  
 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante-Gebäude (OKGeb.)) wird jeweils in mÜNN festgesetzt.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - Oberflächenbefestigung: Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z. B. wasserpermeable Wegedecken, weitrugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).
    - Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es gilt: 1 Baum je 100m<sup>2</sup>, 1 frei wachsender Strauch gem. Artenliste D 1 oder D 2 je 25m<sup>2</sup>. Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste D.
    - 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.
    - Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.
    - Steine als Gestaltungselement: Stein-, Kies-, Splitt- (usw.) Schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> sind unzulässig, wenn sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder auf einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei klassischen Steingärten die Vegetation sondern das steinerne Material das eigentliche Gestaltungselement bildet. Hausumrandung mit Steinen zum Spritzwasserschutz bis zu einer Breite von 40 cm sind zulässig.

#### B) Baordnungsrechtliche Gestaltungs Vorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**
  - Dachform und Dachneigung**
    - 1.1.1 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper nur als Satteldach und Walmdach sowie als Mansarddach mit einer Neigung von größerer als 25° zulässig. Bei komplexeren Gebäuden sind für Bänderdächer, Anbauten o.Ä. zudem flach geneigte Pultdächer als auch Flachdächer zulässig. Diese dürfen jedoch 30% der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.  
 Die Errichtung von Mansarddächern steht unter dem Vorbehalt, dass sich diese in ihrer Ausführung an die der traditionellen Bauweise anlehnen (wie Dachneigung, Dachüberstände, Ausführung mit Aufschiebläng).
    - Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie**
      - 1.2.1 Für geneigte Dächer sind zur Dacheindeckung nicht glänzende und reflektierende Materialien wie Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, sowie im Bereich der gekennzeichneten Kulturdenkmäler in Anthrazit zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer unter 10° sind extensiv zu begrünen.
  - Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass außer im Bereich des Hochweiser-Wegs ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,75m zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.
  - Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen oder Müllbehälterstränke gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

#### C) Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muss mindestens 6 m<sup>3</sup> betragen. Das Retentionsvolumen und der Drosselabfluss der Zisternen ist in Abhängigkeit zu den einzelnen Grundstücksgrößen (A) zu setzen. Hierbei werden folgende Werte festgesetzt:

- Retentionsvolumen: Vretention (m<sup>3</sup>) = A (m<sup>2</sup>) x 0,0135 (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)
- Drosselabfluss: QDR (l/s) = A (m<sup>2</sup>)/100 x 0,15 (l/s/100m<sup>2</sup>)

A = abflusswirksame Fläche der Neuplanungen

#### D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Stellplatzsatzung**
  - 1.1 Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
- Verwertung von Niederschlagswasser**
  - 1.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 HWG).
  - 1.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

### 3 Bau- und Bodendenkmalpflege

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Gesamtanlage Nieder-Weisel und innerhalb des Bebauungsplans liegen die Einzelkulturdenkmäler Kirche und Herrenhaus der Johanniterkommende Nieder-Weisel. Jegliche Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild sind gemäß § 18 HDSchG genehmigungspflichtig, darüber hinaus noch das Innere dieser Gebäude.
- Bei jeder Einzelbaumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, ist im Vorfeld eine denkmalrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreisarchäologie des Wetteraukreises einzuholen.
- Im Bereich, der Kirche und dem weiteren Gelände der historischen Komturei gilt, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört würden. Eine denkmalrechtliche Genehmigung regelt hier die Kulturgütersicherung nach § 18 Abs. 5 HDSchG, deren Kosten durch den Verursacher zu tragen sind.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenarchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG); in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
- Sollten bedeutende Reste mittelalterlicher Bebauung / Fundamente, Tunnel oder andere Kulturdenkmäler auftreten, muss durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.
- Altlasten**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.  
 Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- Artenschutz**

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 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:

  - Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
  - Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
  - Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen, außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Empfehlungen zum Schutz vor Vogelschlag**

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass ein Kollisionsrisiko für Vögel weitestgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen, sind vorsorglich vogelschützende Maßnahmen nach dem jeweiligen Stand der Technik zu ergreifen.

#### E) Artenauswahl

- Artenliste 1 Laubbäume** (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20
- |                         |                    |                    |                           |
|-------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|
| Acer campestre          | - Feldahorn        | Prunus div. spec   | - Kirsche, Pfaffenhütchen |
| Acer platanoides        | - Spitzahorn       | Pyrus calleryana   | - Chinesische Birne       |
| Acer pseudoplatanus     | - Bergahorn        | Quercus patraea    | - Traubeneiche            |
| Carpinus betulus        | - Hainbuche        | Sorbus aucuparia   | - Eberesche               |
| Crataegus spec.         | - Weißdorn         | Tilia cordata      | - Winterlinde             |
| Liquidambar styraciflua | - Amberbaum        | Tilia platyphyllos | - Sommerlinde             |
| Lindodendron tulipifera | - Tulpenbaum       |                    |                           |
| Malus div. spec.        | - Apfel, Zierapfel |                    |                           |
- Artenliste 2 Heimische Sträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150
- |                    |                  |                    |                       |
|--------------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| Amelanchier ovalis | - Felsenbirne    | Ligustrum vulgare  | - Liguster            |
| Carpinus betulus   | - Hainbuche      | Lonicera xylosteum | - Rote Heckenkirsche* |
| Cornus mas         | - Kornelkirsche  | Rosa div. spec.    | - Strauchrosen        |
| Cornus sanguinea   | - Hartrieel      | Sambucus nigra     | - Schwarzer Holunder  |
| Corylus avellana   | - Hasel          | Viburnum lantana   | - Wolliger Schneeball |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |                    |                       |
- Artenliste 3 Straubenäume:** Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20
- |                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| Acer campestre 'Elsrijk'           | - Feldahorn                  |
| Acer platanoides 'Columnare'       | - Spitzahorn, säulenförmig   |
| Aesculus hippocastum 'Globosum'    | - Rosskastanie, kugelförmig  |
| Aesculus hippocastum 'Pyramidalis' | - Rosskastanie, pyramidal    |
| Crataegus x prunifolia 'Splendens' | - Weißdorn, pflaumenblättrig |
| Pyrus calleryana 'Chanticleer'     | - Wildbirne                  |
| Tilia cordata 'Greenspire'         | - Winterlinde                |
| Tilia cordata 'Rancho'             | - Winterlinde, klein         |

### Verfahrensübersicht

**(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 11.12.2020

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.12.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.12.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.12.2020 bis einschließlich 29.01.2021

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.12.2020

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.12.2020 bis einschließlich 29.01.2021

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2020

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Butzbacher Zeitung.

**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 wurden sind.

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

Bürgermeister \_\_\_\_\_

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

Bürgermeister \_\_\_\_\_

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

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

Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Stadt Butzbach**  
**Stadtteil Nieder-Weisel**  
**Bebauungsplan**  
**"Johanniter Nieder-Weisel"**



Stand:	17.12.2020 26.08.2022
Bearbeitet:	Schade
CAD:	Han, Hammerschmidt
Maßstab:	1 : 500

Verfasser:

**PlanES** Elisabeth Schade Dipl.-Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe Leihgesterner Weg 37, 35392 Gießen  
 Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax: 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com