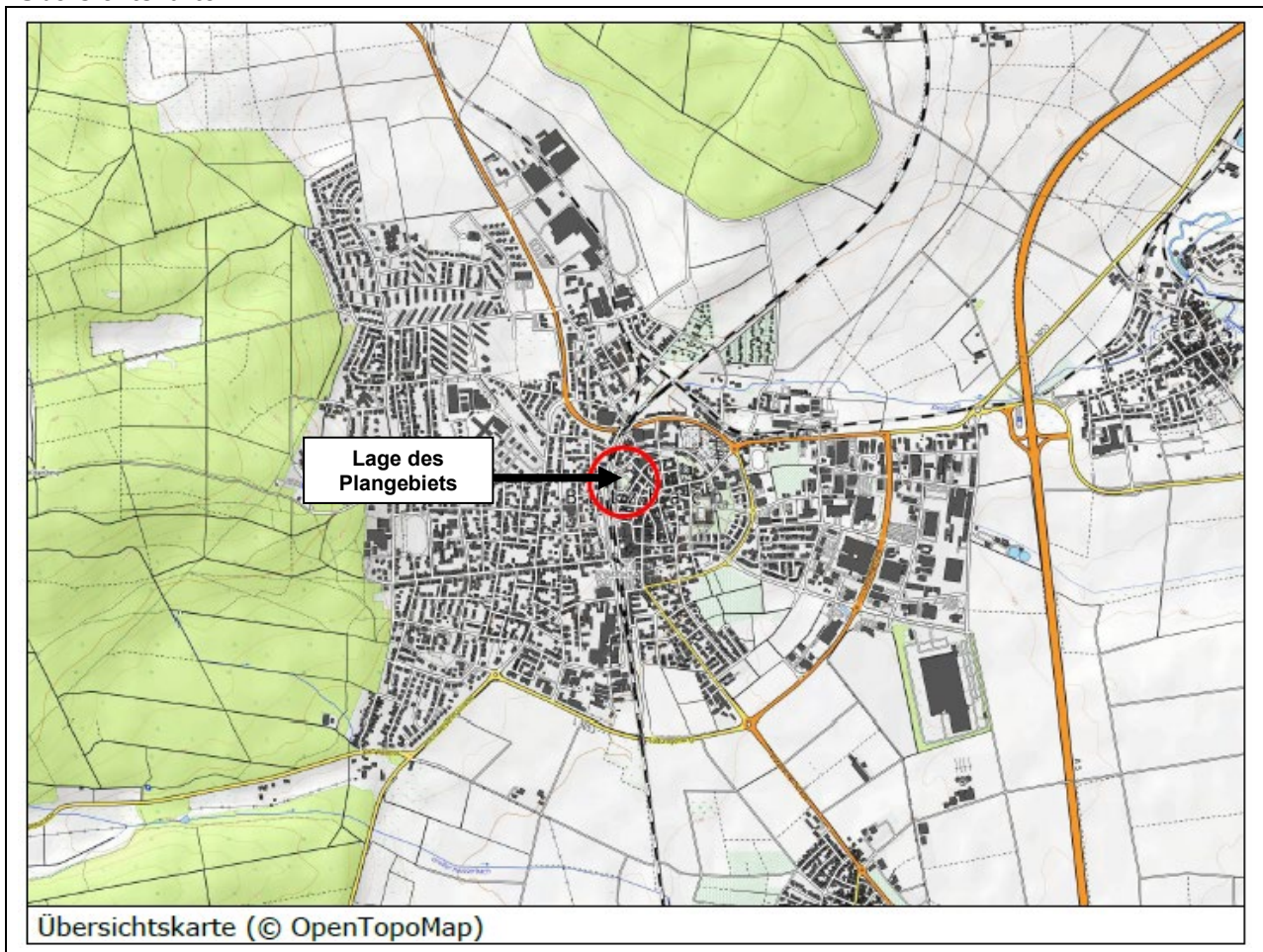


## Textliche Festsetzungen

Planstand: Februar 2024 – Entwurf

### Übersichtskarte



<b>Flächen mit besonderem Nutzungszweck</b>	<b>GR</b>
hier: Cafégarten	70 m <sup>2</sup>

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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) 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 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

## **Textliche Festsetzungen**

Hinweis: Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. SAN 5.1 „Grünanlage Kleeberger Straße“ (1990). Die Festsetzungen des Nr. SAN 5.1 „Grünanlage Kleeberger Straße“ (1990) werden nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. SAN 5.1 „Grünanlage Kleeberger Straße“ 1. Änderung“ für dessen räumlichen Geltungsbereich ersetzt.

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1 Flächen mit besonderem Nutzungszweck**

Auf der als „Cafégarten“ festgesetzten Fläche ist in einer Größe von max. 70 m<sup>2</sup> die Anlage einer Terrasse, eines Freisitzes zulässig. Dies soll ermöglichen, auf einer Teilfläche des „Lahntorparks“ im Bereich des Erdgeschosses des Hauses Neugasse 3 ein Café mit Concept-Store einzurichten.

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

2.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen sind soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig in Form einer wassergebundenen Wegedecke auszuführen.

2.2 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

#### **3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Der gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baum ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen mittelgroßen Laubbaum gem. Artenliste C5 zu ersetzen.

### **B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** **(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

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

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1 m ab OK natürliches Gelände. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

## 2 **Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

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

## C) **Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**

### 1 **Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach wird hingewiesen.

### 2 **Bodendenkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

### 3 **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 umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus 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.

### 4 **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

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

## 5 Artenlisten

### Artenliste 1 Laubbäume (auch in Sorten):

Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer plantanoides - Spitzahorn  
 Acer rubrum - Rotahorn  
 Alnus x spaethii - Purpurerle  
 Celtis australis - Zürgelbaum

Liquidambar styraciflua - Amberbaum  
 Tilia cordata - Winterlinde  
 Sophora japonica - Schnurrbaum

### Artenliste 2 Heimische Sträucher:

Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis - Felsenbirne  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea - Hartriegel

Corylus avellana - Hasel  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Viburnum lantana - Schneeball

### Artenliste 3 Kletterpflanzen:

Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Clematis vitalba - Waldrebe  
 Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie

Parthenocissus spec. - Wilder Wein  
 Vitis vinifera - Wein