Stadt Butzbach
Stadtteil Ebersgöns

Bebauungsplan „Feuerwehr Ebersgöns“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
Teil B:	Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
Teil C:	**Textliche Festsetzungen**
Teil D:	Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB,
sowie der Beteiligung der Behörden und
sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

November 2026

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.5.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.10.2025).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1.1 Die gem. § 9 Abs. 5 BauGB festgesetzte „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr- und Mehrzweckgebäude“ dient der Unterbringung der Gebäude und aller notwendigen Nebenanlagen, Erschließungsflächen, Freiflächen und Stellplätze für die Freiwillige Feuerwehr sowie für Mehrzweckräume für örtliche Gruppen und Vereine.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 In dem als „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr- und Mehrzweckgebäude“ festgesetzten Bereich wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch

- die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

1.3.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit klimaresilienten Laubgehölzen vorzunehmen (vorwiegend standortheimischen Arten). Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.
Ausführungshinweise zu Pflanzabständen:
Großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m.

1.3.2 Die nicht von baulichen Anlagen sowie von befestigten Bewegungsflächen (z.B. Zufahrt, Stellplatz- und Wegeflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch Bäume und Sträucher zu gliedern, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

1.3.3 Pro fünf Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

1.3.4 Stellplatz- und Fußwegeflächen sind, soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

1.3.5 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune).
Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig, mit Ausnahme von Trockenmauern aus örtlichem Gestein (z.B. Basalt, Sandstein, u.a.).

1.3.6 Die festgesetzte "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg" ist im Bestand als unbefestigter Grasweg zu erhalten.
Ausführungshinweis:
Die Wegefläche ist vor Baubeginn auszuzäunen.

1.3.7 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten und mit Nr. 1 gekennzeichnete Fläche ist durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eine dichte Randeingrünung herzustellen.

1.3.8 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten und mit Nr. 2 gekennzeichnete Fläche sind Sträucher in wechselnden Abständen von 1 – 2 m zu pflanzen.

1.4 Förderung der Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.4.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der Dachflächen vorzusehen.

Ausführungshinweis:
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die den angrenzenden Kreisstraßen zugewandt sind, müssen blendfrei ausgeführt werden.

1.5 Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

1.5.1 Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern und/oder zu verwerten (z.B. zur Grünflächenbewässerung). Ausnahmen können zugelassen werden sofern nachweislich wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.
Überschüssiges Wasser ist verzögert dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Die Erforderlichkeit der Ableitung ist mit der *Energie und Versorgung Butzbach GmbH* (EVB) abzustimmen, zur Vermeidung von Abflussverschärfungen ist der Drosselabfluss bei Q_{dr} = 3,0 l/s*ha zu begrenzen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 91 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB)

2.1 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dächer mit einer Dachneigung ≤ 12° zulässig.
Die Dachflächen sind mind. extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für notwendige Dachaufbauten, wie z.B. Belichtung, Be-/Entlüftung, Klimatechnik, Aufzugsschächte.
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf begrünten Dachflächen in aufgeständerter Bauweise so zu errichten, dass eine ausreichende Besonnung und Vernässung der Gründächer durch Niederschlagswasser gewährleistet ist.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmäler

Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.
Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.3 Bodenschutz

Aufgrund der Wertigkeit der Böden für die Landwirtschaft ist frühzeitig eine bodenkundliche Baubegleitung einzurichten.

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

- Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
- Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
- Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
- Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.

- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende.
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer.

Zu beachtende DIN-Vorschriften:

- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten.
- DIN 19639: Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.
- DIN 19731: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut.

3.4 Starkregen-Hinweiskarte

Das Plangebiet liegt nach der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie in einer 1x1km-Kachel mit *hohem Starkregen-Index* und *erhöhter Vulnerabilität*.
Aufgrund der nur geringen Auflösung der Karte können keine konkreten Maßnahmen auf Bauleitplanebene abgeleitet werden. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen obliegen den einzelnen Bauherrn auf den nachfolgenden Planungsebenen.

3.5 Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Ebenfalls werden Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) getroffen.

3.6 Hellbezugswert der Oberflächen (Albedo-Effekt)

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sollten aus klimaökologischen Gründen überwiegend in hellen Belägen/Farbtönen hergestellt werden und die Planungen/Ausführungen entsprechend den Albedo-

Effekt der Materialien berücksichtigen. Es wird daher die Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne mit einem Hellbezugswert nicht kleiner als 70 für Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen empfohlen, um die Oberflächenerwärmung durch Sonneneinstrahlung im Vergleich zu dunklen Oberflächen, wie z.B. herkömmlicher Asphalt oder sonstige Materialien unterhalb eines Hellbezugswertes von 70, zu verringern.
Ausführungshinweis:
Unter Verweis auf § 47 Hess. Straßengesetz (HStrG), müssen den angrenzenden Kreisstraßen zugewandte Gebäudeteile blendfrei ausgeführt werden.

3.7 Werbeanlagen

Unter Verweis auf §§ 23, 47 HStrG, §33 StVO wird auf folgendes hingewiesen:

- Werbeanlagen sind grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszonen der Kreisstraßen 18 und 363 unzulässig.
- Innerhalb der Baubeschränkungszonen der Kreisstraßen 18 und 363 sind Werbeanlagen nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Größe, Art und Beschaffenheit nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen (wie z.B.: Ablenkung, Blendwirkung usw.) auf den fließenden Verkehr auf den klassifizierten Straßen zu nehmen.
- Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden
- Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.
- Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf die ie tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen (Vermeidung von Fernwirkung auf die freien Strecken der Kreisstraßen 18, 363 und 364)

3.8 Berücksichtigung der Grenzabstände für Pflanzen

Zu den Nachbargrundstücksgrenzen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Anpflanzungen nach §§ 38 und 39 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten.
Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten gem. § 40 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) die doppelten Abstände nach §§ 38 und 39.

3.9 Schutz von Versorgungsleitungen

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.
Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten („Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" 2013 (FGSV 939), DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie FLL-"Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 + 2").

Fernmelde- und Telefoneinrichtungen werden von der Deutschen Telekom verlegt und unterhalten. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig (mindestens 4 Monate vor Baubeginn) der Deutschen Telekom Technik GmbH anzuzeigen.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

Hinweise:
Ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.
Hinsichtlich der standortbezogenen Klimaresilienz bei Anpflanzungen wird auf das Online-Tool "Stadtgrün im Klimawandel" des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie verwiesen (https://www.hlnug.de/stadt-gruen-im-klimawandel).

4.1 Großkronige Bäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus silvatica	- Rotbuche
Quercus robur	- Stieleiche

4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume

Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche

4.3 Sträucher

Alnus frangula	- Faulbaum
Berberis vulgaris	- Gemeiner Sauerdorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Mespilus germanica	- echte Mispel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

4.4 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel :
Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Brettacher
Danziger Kantapfel
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Gloster
Hauxapfel
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Oldenburger
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Rote Sternrenette
Roter Booskop
Schafsnase
Schneeapfel
Schöne aus Nordhausen
Schöner von Booskop
Winterrambour
Winterzitronenapfel

Birnen :
- *Alexander Lukas*
- *Clapps Liebling*
- *Graue Jagdbirne*
- *Grüne Jagdbirne*
- *Gellerts Butterbirne*
- *Gute Graue*
- *Gute Luise*
- *Nordhäuser Winterforelle*
- *Oberösterreichische Weinbirne*
- *Pastorenbirne*

Süßkirschen :
- *Büttners Rote Knorpelkirsche*
- *Dönnisens Gelbe*
- *Frühe Rote Meckenheimer*
- *Große Prinzessin*
- *Große Schwarze Knorpelkirsche*
- *Hedelfinger*
- *Schmalfelds Schwarze*

Sauerkirschen :
- *Ludwigs Frühe*
- *Hedelfingers Frühe*

Pflaumen/Zwetschgen :
- *Bühler Frühzwetschge*
- *Ortenauer Hauszwetschge*
- *Wangenheims Frühzwetschge*

4.5 Kletterpflanzen

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia	- Wein
Lonicera caprinifolia	- Geißschlinge

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.