

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - WA

2. Maß der baulichen Nutzung

WA	I	Allgemeines Wohngebiet	Vollgeschosse
0,4	0,4	GRZ	GFZ
0	E	Bauweise offen	Einzelhäuser

2.2 Pro Grundstück sind max. zwei Wohneinheiten zulässig

2.3  Baugrenze

2.4  Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Hausgärten)

3. Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3.2  Straßenverkehrsfläche

3.3 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sämtliche befestigte Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind ausschl. in wasserundurchlässiger Bauweise bzw. mit Versickerung des Wasserabflusses zu erstellen. Eine gleichzeitige Begrünung durch z. B. Rasengitter, Rasenwabensteine oder Rasenfugenpflaster ist anzustreben.

4. Gemäß § 51 (1) HWG ist das anfallende Dachflächenwasser zu verwerfen. Es ist einer geeigneten Sammelanlage (Zisterne, mind. 30 l/m² Dachfläche) zuzuführen. Durch diese wird die eigentliche Regenwassernutzungsanlage gespendet. Die vorgeschriebene Verwertung soll insbesondere für die Toilettenspülung, Waschmaschine und zur Gartenbewässerung, anstelle von Trinkwasser erfolgen. Ein Kanalschluß des Überlaufes der Zisterne ist zulässig.

6. Als Einfriedigung sind nur Holzlatten- und Maschendrahtzäune ohne Mauersockel zulässig. Auf der Westseite der Grundstücke ist zusätzlich eine heimische Hecke (Liste 2) zu verwenden.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Breite der Hecke 1,50 m.

7.1 Sämtliche nicht bebauten, bzw. nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen (mind. 40 % der Gesamtfläche) und zu erhalten. Die Hausgärten sind möglichst strukturreich anzulegen. Der Anteil an intensiv genutzten Flächen (z. B. Rasen) ist zu minimieren. Für die Begrünung der Hausgärten sind überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze (gem. Pflanzenliste 1 und 2) zu verwenden.

7.2 Für die gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mind. folgende Anpflanzungen vorzunehmen: je angefangene 100 m² ist ein Baum (gem. Pflanzenliste 1) und je angefangene 25 m² ist ein Strauch (gem. Pflanzenliste 2) zu pflanzen.

7.3 Hecken sind ausschließlich aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen, die Verwendung von insbesondere Nadelgehölzen ist unzulässig.

7.4 Wände ohne Fenster sind mit Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt: 1 Pflanze auf 2 m Wandlänge. Es wird empfohlen auch andere Wände zu begrünen.

Pflanzenliste

LISTE 1 - Kleinkronige Bäume (2. Ordnung)

zu pflanzende Mindestgröße:
Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyrastris	Holzbirne

LISTE 2 - Sträucher

zu pflanzende Mindestgröße:
verpflanzter Strauch, 5 Triebe 60 - 100 cm

Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartnagel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Reitdorn

Sorbus aucuparia
Sorbus domestica

Eberesche
Speierling

Cytisus scorpius
Euonymus europaea
Hippophae rhamnoides
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Rosa rubrifolia
Rosa villosa
Salix aurita
Salix caprea
Salix purpurea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Besenginster
Gemeiner Spindelstrauch
Sanddorn
Liguster
Rote Heckenkirsche
Schiele
Faulbaum
Gemeiner Kreuzdorn
Hundsrose
Bibernellrose
Weinrose
Hechtrose
Apleirose
Ohrchenweide
Salweide
Purpurweide
Schwarzer Holunder
roter Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Zulässige Dachformen
- Satteldach
- ... ausnahmsweise dürfen Garagen auch mit Flachdach errichtet werden.
- Dachneigung: 30 - 45 Grad
- Gauben
Gauben sind zulässig.
Der Abstand zum Giebelstirn darf 1,0 m nicht überschreiten.
Der giebelseitige Dachüberstand darf 0,30 m nicht überschreiten.

C. Hinweise

-  Vorschlag neue Grundstücksgrenze
- Bei Erdarbeiten können jederzeit unbekannte Bodenverunreinigungen oder Altlasten angeschnitten werden. Um eventuelle Gefährdungen zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen/Altlastlagerungen unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Butzbach oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises anzuzeigen.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Für eine konzentrierte Versickerung vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5. Brennstoffregelung gemäß § 87 Abs. 2 Ziffer 2 HBO

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes und aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit gem. wird der Einsatz von stationären elektrischen Heizsystemen zur Raumwärmeerzeugung abgelehnt. Werden Gas oder Heizöl EL zur Raumwärmeerzeugung und Warmwasserbereitung als Brennstoffe eingesetzt, sollten sich die oberen Emissionsgrenzwerte (bezogen auf den Brennwert) nach den aktuellen Anforderungen für die Zuerkennung des Umweltzeichens „Blauer Engel“. Diese sind bezogen auf den Brennstoff für

Gas: Bei Feuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für NOX von 85 mg/kWh und Heizöl EL: Bei Verbrennung von Heizöl darf im Abgas der Grenzwert von NOX von 120 mg/kWh, CO von 80 mg/kWh und für SO₂ von 100 mg/kWh nicht überschritten werden.

Zusätzlich sollte zur Begrenzung der Immission durch die Raumwärmeversorgung der Jahresheizwärmebedarf eines Gebäudes je qm Wohnfläche und Jahr die folgenden Energiennennwerte nicht überschreiten:
Ein- und Zweifamilienhäuser 75 kWh/qm.

Der Nachweis der Einhaltung dieser Grenzwerte erfolgt nach dem Berechnungsverfahren (Kurz- oder Normalversion des Leitfadens „Energie im Hochbau/Energiebewußte Gebäudeplanung“ Hess. Ministerium für Umweltenergie und Bundesangelegenheiten 1994).

D. Externe Ausgleichsfläche

Gemarkung Bodenrod, Flur 2, Nr. 12
(gem. Begründung Teil 2)

Die nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Maßnahme wird den Eingriffen aus den Eingriffslächen zugeordnet. Für die Baugrundstücke gilt die zulässige Grundflächenzahl als Maßstab, für die Erschließungsflächen die tatsächlich zu versiegelnde Fläche



Fläche gem. § 9 (1) 20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Anlegung von Feuchtmulden und außerhalb dieser Bereiche nur extensive Pflege (einmalige Mahd, Verzicht auf Biozideinsatz)



**STADT BUTZBACH
Bebauungsplan „Im Grund“
in Bodenrod**

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegen-schaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Wetteraukreises
- Katasteramt -
Friedberg, den 9. 12. 1997
faul, Verm. Dir.



RECHTSGRUNDLAGEN

Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) in der Fassung vom 01.01.1998
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (22.04.1993)
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990

Aufstellungsbeschuß

durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.02.1998 gemäß § 2 Abs. 1 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Bürgerbeteiligung

gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 29.6.98 bis 10.7.98

Der Magistrat der Stadt Butzbach

Der Magistrat der Stadt Butzbach

Bürgermeister

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11.02.1998 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen. Der Beschluß wurde am 12.2.99... ortsüblich bekanntgemacht. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.5.99 bis zum 24.6.99...

Satzungsbeschuß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.10.99... gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Butzbach

Der Magistrat der Stadt Butzbach

Bürgermeister

Bürgermeister

Anzeigeverfahren

Inkrafttreten

Die Verfügung zum Anzeigeverfahren wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Der Magistrat der Stadt Butzbach

Bürgermeister

Stadt Butzbach
Amt für Bauwesen
Bebauungsplan „Im Grund“
in Bodenrod
M 1:1000
Februar 1998
April 1999
Oktober 1999 mi

Genehmigt

am 14. MAI 2000
Az.: V 32.2 610 04/01-4

Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

