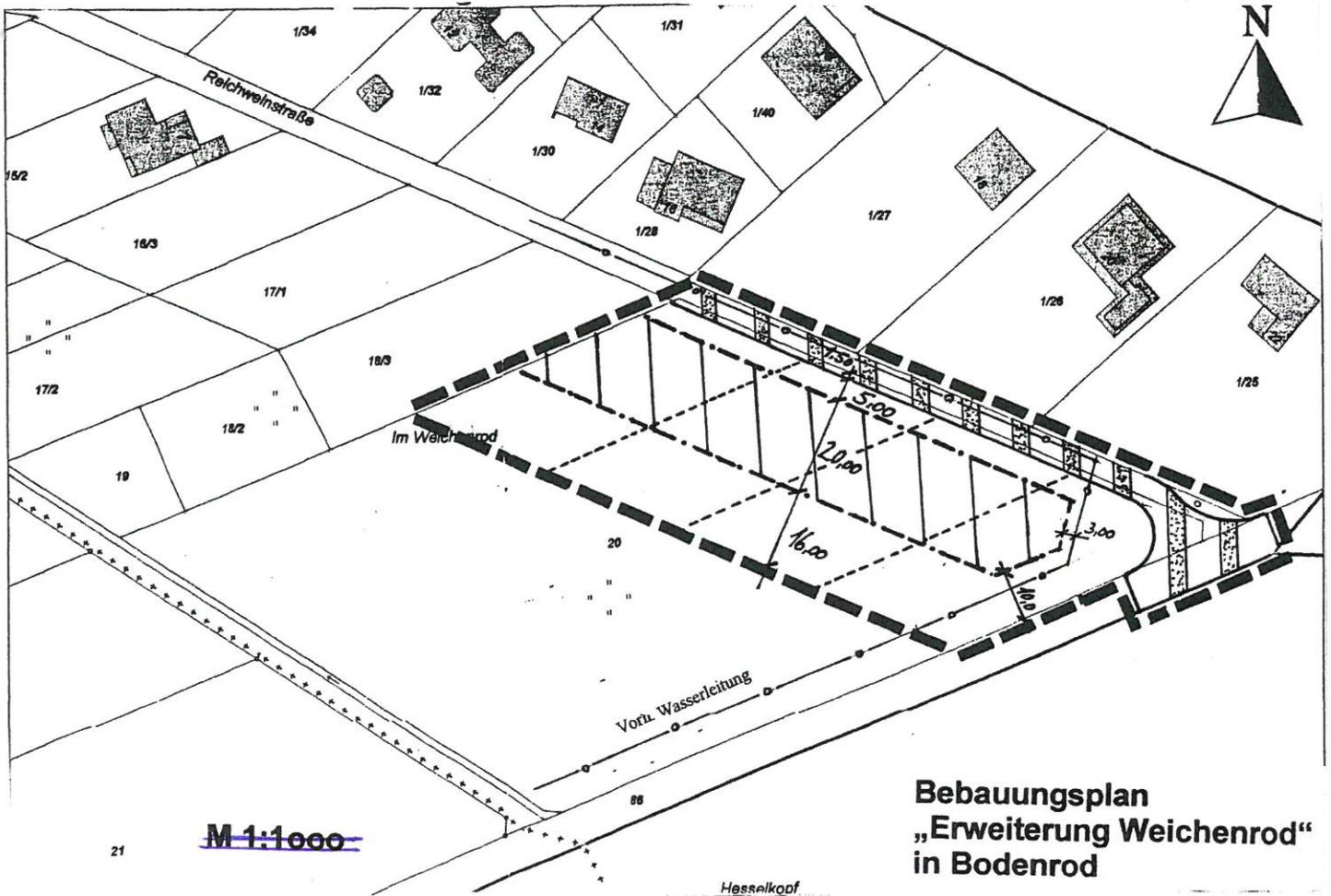


*„Erweiterung“*

# Bebauungsplan „Weichenrod“ in Bodenrod

M 1:1000



## Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtl. Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) – WA

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	II	WA = Allgemeines Wohngebiet
0,4	0,8	0,4 = GRZ (Grundflächenzahl § 19 BauNVO)
0	E/D	0,8 = GFZ (Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO)
	E/D	= nur Einzel-/ Doppelhaus
	0	= offene Bauweise § 22 (2) BauNOV

 private Grünfläche/Hausgärten  
Zufahrten und Wege sind zulässig

 überbaubare Grundstückfläche

 Geltungsbereichsgrenze

 Baugrenze

 Straßenverkehrsfläche

- In jedem Einzelhaus bzw. Doppelhaus und pro Grundstück sind maximal drei Wohnungen zulässig.
- Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) ist zu verwerten. Es ist eine Zisterne (15 l/m<sup>2</sup> Dachfläche) abzuleiten. Ein Überlauf an das Kanalnetz ist zulässig.

### B. Grünordnerische Festsetzungen

- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen.

Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste enthalten.  
(1 Baum = 10 m<sup>2</sup>, 1 Strauch = 1 m<sup>2</sup>)

## 2. Pflanzliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher

### 2.1 hochstämmige heimische Obstbäume

### 2.2 Bäume

Bergahorn, Hainbuche, Buche, Esche, Stieleiche, Salweide, Winterlinde, Bergulme

### 2.3 Sträucher

Feldahorn, Hartriegel Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenlärche, Schlehe, Hundsrose, Purpurweide, Korbweide, Holunder, Schneeball

## C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachneigung 30° - 45°. Bei Caragen ist eine geringere Neigung zulässig.
2. Maximale Firsthöhe bezogen auf die Gehweghinterkante Reichweinstraße.  
h = 10,50 m
3. Bei einem Doppelhaus ist nur eine gemeinsame Dachneigung zulässig. Die Doppelhaushälften sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.

## D. Hinweise

1. Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staat. Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Butzbach, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baußmaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung sorgfältig auf ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und ggf. entsprechend der LAGAZ-Werte nach dem Merkblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt, Umweltamt Frankfurt zu untersuchen und zu entsorgen.
2. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z. B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie,

Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 III 7-/9e 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1999 S. 709) enthalten.

Das ATV Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu berücksichtigen.

Die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist nach den wasserrechtlichen Bestimmungen erlaubnisfrei, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Als nicht schädlich verunreinigt gilt aus qualitativer Sicht Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken.

Gemäß § 51 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Diese Verpflichtung ist als Sollvorschrift nur unter bestimmten Voraussetzungen abdingbar. Solche liegen vor, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken bestehen oder eine Vernässung von unterliegenden Grundstücken in der Hanglage zu befürchten ist. Soweit aus diesen Gründen nicht eine Alternative nach § 42 Abs. 2 Hessische Bauordnung (HBO) ausgeschlossen ist, liegt es in der Entscheidung der Bauherrschaft, welche Alternative - gegebenenfalls auch verbunden mit einer oder beiden anderen - sie wählt.

3. Bei erforderlichen Erdarbeiten im Rahmen der geplanten Bautätigkeiten ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten und sind evtl. vorhandene Hohlräume zu verfüllen und zu verdichten.
4. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, archäologische Denkmalpflege oder der archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.
5. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Ablagerungen veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 zu beachten bzw. anzuwenden.
6. Für die Wasserversorgung ist evtl. in jedem Gebäude, abhängig vom Bedarf, eine Druckerhöhungsanlage notwendig. Dies ist bei der Hausplanung zu berücksichtigen.

----- Grundstücksgrenze (unverbindlich)

## Gesetzliche Grundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2004
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  
am: 16.09.2004

  
**1. Stadtrat** 

Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB  
vom: 05.08.2005 bis 02.09.2005

Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem.  
§ 4 (1) BauGB vom 22.07.2005 bis 02.09.2005

Nach Beschluss am 07.02.2006 öffentl. Ausgelegt  
gem. § 3 (2) BauGB vom ~~06. APR. 2006~~ bis ~~11. MAI. 2006~~

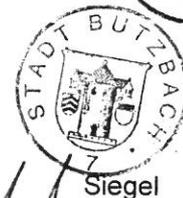
Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB  
am ~~2. SEP. 2006~~

  
**1. Stadtrat** 

Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss  
wurde am ~~31.3.2007~~ ortsüblich bekanntgemacht.  
Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Butzbach, den ~~2.4.2007~~

**STADT BUTZBACH**  
**„Erweiterung Weichenrod“ in Bodenrod**  
**(Grundstück Flur 7, Nr. 20)**



  
Bürgermeister