

**Stadt Butzbach, Kernstadt**

**Bebauungsplan „Schrenzerhang - 3. Änderung“**

Stand: November 2008, März 2009

Bearbeitet: Stadt Butzbach  
FD 501

Maßstab: 1: 1.000

### Vermerke

- 1) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB: Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.06.2008 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.07.2008 in der Butzbacher Zeitung.

Butzbach, den **17. MAR. 2009**



Siegel der Stadt

  
Bürgermeister

- 2) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte nach Veröffentlichung in der Butzbacher Zeitung am 08.07.2008 vom 14.07.2008 bis 15.08.2008. Parallel wurde die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbarkommunen gemäß § 4 (2) BauGB vom 02.07.2008 bis zum 14.08.2008 durchgeführt.

Butzbach, den **17. MAR. 2009**

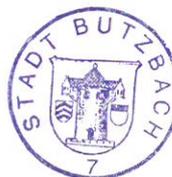


Siegel der Stadt

  
Bürgermeister

- 3) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 19.11.2008 bis 23.12.2008 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 12.11.2008 in der Butzbacher Zeitung.

Butzbach, den **17. MAR. 2009**

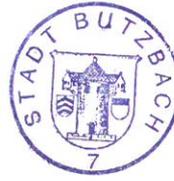


Siegel der Stadt

  
Bürgermeister

- 4) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 17.03.2009 als Satzung beschlossen.  
Siegel der Stadt

Butzbach, den 17. MAR. 2009

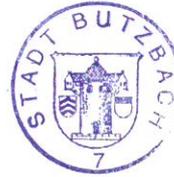


Siegel der Stadt

Bürgermeister

- 5) Inkrafttreten gemäß § 12 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 09. APR 2009 ortsüblich bekanntgemacht.  
Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Butzbach, den 09. APR 2009



Siegel der Stadt

Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)  
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)

1		<u>Zeichenerklärung</u>
1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1.1	Fl. 7	Flurnummer
1.1.2	-----○----- 194	Polygonpunkt
1.1.3	596	Furstücknummer
1.1.4	---o---o--- 	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2		<u>Planzeichen</u>
1.2.1		<u>Art der baulichen Nutzung</u>
1.2.1.1	WR	Reines Wohngebiet
1.2.2		<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
1.2.2.1	GRZ	Grundflächenzahl
1.2.2.2	Z	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.3		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</u>
1.2.3.1	o	Offene Bauweise
1.2.3.2	E	Nur Einzelhäuser zulässig
1.2.3.3		Baugrenze
1.2.4		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.4.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsplanes

### Hinweis:

1. Gegenstand der vorliegenden Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schrenzerhang“ ist die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche für die Grundstücke zwischen Aspenweg und Eduard-Otto-Straße. Als Art und Maß der baulichen Nutzung werden hier WR mit max. zwei Vollgeschossen und eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten unverändert fort. Die dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schrenzerhang“ zu entnehmenden bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gelten ebenfalls unverändert fort. Ergänzt werden die Hinweise 2., 3., 4., 5. und unter Ziffer 2.1 und 2.2 sowie 3.1 bis 3.3 niedergelegten textlichen Festsetzungen bzw. bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften.
2. Das Landesamt für Denkmalpflege und die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises (Untere Denkmalschutzbehörde) sind mindestens zwei Wochen vor Beginn von Bodeneingriffen zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen.
3. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

4. Sollten umfangreiche Fundstellen auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen.
5. Die Kanalhausanschlussleitungen aus Neubauten müssen an den öffentlichen Kanal, der bereits im Aspenweg verlegt ist, angeschlossen werden.

## **2 Textliche Festsetzung**

- 2.1 Gem. § 9 (1)4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.2 Gem. § 9 (1)20 BauGB: Die Befestigung von Gehwegen, Zufahrten und Kfz-Stellplätzen ist in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

## **3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

- 3.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1)5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträuchern und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- 3.2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (2)3 HBO: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist zulässig.

### 3.3 Artenlisten (Auswahl):

#### Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Aeculus hippocastanum	- Kastanie
Fagus sylvatica	- Buche	Juglans regia	- Walnuß
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyraister	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica L	- Speierling

#### Artenliste 2 (Sträucher):

Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna/laevigata	- Weißdorn		

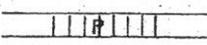
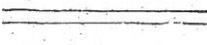
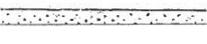
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauerngärten

Cornus mas	- Konelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa	- Flieder

# Planzeichenerklärung

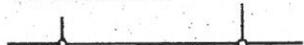
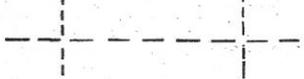
Für den Bebauungsplan : BUTZBACH „SCHRENZERHANG“  
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBU\_0012\_00  
Katastergrundlagen : ALK Stand vom  
Erstellt von :

## ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung ( § 1 Abs. 2-3 BauNVO )
  - 1.1.2 Reines Wohngebiet ( § 3 BauNVO ) **WR**
2. Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 des BBauG sowie die §§ 16 u. 17 BauNVO )
  - 2.1 Zahl der Vollgeschosse ( Z )  ( HBO § 2 Abs. 4 )
  - 2.2 Grundflächenzahl ( GRZ ) 
3. Bauweise , Baulinien , Baugrenzen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und die §§ 22 und 23 BauNVO )
  - 3.1 Offene Bauweise  ( Nur Einzelhäuser zulässig ; seitlicher Grenzabstand / Bauwisch der Einzelhäuser nach HBO § 7 Abs. 1 - 5 )
  - 3.3 Baugrenzen 
4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf ( § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG )  SCHULE
6. Verkehrsflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG )
  - 6.1 Straßenverkehrsflächen 
  - 6.2 Öffentliche Parkflächen 
  - 6.3 Straßenbegrenzungslinie 
  - 6.4 Gehweg 
  - 6.5 Gehweg befahrbar 

# Planzeichenerklärung

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH „SCHRENZERHANG“  
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBU\_0012\_00  
Katastergrundlagen : ALK Stand vom  
Erstellt von :

9. Grünflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG )  
Öffentliche Grünfläche 
13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- 13.1 Flächen für Stellplätze oder Garagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG ) 
- 13.3 Mit Geh - , Fahr - und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
( § 9 Abs. 21 BBauG ) 
- 13.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ( § 16 Abs. 4 BauNVO ) 
- 13.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
( § 9 Abs. 7 BBauG ) 
14. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme
- 14.8 Alte Grundstücksgrenzen 
- 14.9 Geplante Grundstücksgrenzen 

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- 14.10 Dachformen : Sattel - Walm - oder Flachdach Dachneigung : max. 38°
- 14.11 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ( Vorgärten ) zwischen  
Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Garagen und Ein -  
stellplätze nicht zulässig , ausgenommen Grundstücke mit eingetragene  
Garagen oder Einstellplätzen.
- 14.12 Einfriedigungen : Straßenseitige Höhe max. 1.10 m
- 14.13 Sockelhöhen : Im Mittel 1.10 m

