



Gesetzliche Grundlagen:  
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl I 2253)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl I 132)  
 Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I 58)

### PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

■■■■■ Geltungsbereich des Bebauungsplans

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Besonderes Wohngebiet gem § 4a BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig. Ausnahmen sind für die Gebäude an der Weiseler Straße und am Markt zulässig. Im übrigen Geltungsbereich sind Räume für freie Berufe ausnahmsweise auch in Obergeschossen zulässig, sofern in der Mehrzahl aller oberirdischen Geschosse Wohnnutzung vorhanden ist.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ):

① GRZ = 1,0

② GRZ = 0,5



Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen

**H = 12 - 13** Gesamthöhe baulicher Anlagen [m] über angrenzender Verkehrsfläche (Mindest- und Höchstgrenze)  
**H = 3,5** Gesamthöhe baulicher Anlagen [m] über angrenzender Verkehrsfläche (Höchstgrenze)

(Bezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche; Gesamthöhe = OK Dach; grenzt keine Verkehrsfläche unmittelbar an, ist die nächstgelegene Verkehrsfläche maßgeblich.)  
 Das Abweichen von der Gesamthöhe ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies zur Wahrung denkmalschutzrechtlicher Belange erforderlich ist.  
 Aneinander gebaute Gebäude mit gleicher Höhenfestsetzung sollen im Dachanschluß übereinstimmen; evtl. Abweichungen dürfen in der Vertikalen 1 m nicht überschreiten.

#### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

--- Baulinie

Das Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zulässig, wenn ein bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorhandener Bestand ersetzt wird oder dies zur Wahrung denkmalschutzrechtlicher Belange erforderlich ist.

--- Baugrenze

#### NEBENANLAGEN

Nebenanlagen als Gebäude gem. § 52 (2) HBO sowie Garagen sind maximal eingeschossig bis 3,5 m Gesamthöhe zulässig.

#### VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

#### REGELUNGEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT

**GrFD** Dachbegrünung (extensiv) auf flach geneigtem Dach, Neigung 0 - 10 °

Befestigungen der Grundstücksfreiflächen sind nur mit wasserdurchlässigem Material auszuführen, sofern Belange des Wasserschutzes nicht entgegenstehen.

Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen (gilt nur für Flächen mit GRZ = 0,5). Hierbei sind standortgerechte einheimische Pflanzenarten zu verwenden (vgl. Begründung). Fensterlose Wände sind mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

Bei Neubauten wird die Anlage von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse empfohlen (Niststeine, offene Lüftungziegel etc.).

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage Butzbach. Auf die Anzeigepflicht der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. § 20 DSchG wird hingewiesen.

Kulturdenkmal

Auf die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Butzbach wird hingewiesen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des förmlichen Sanierungsgebietes Altstadt Butzbach.

Gebäudebestand

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. (Katasterberichtsstand: 23.01.94)  
 Der Landrat des Wetteraukreises  
 Katasteramt

Friedberg, den 04. Nov. 1996

*faul Verm. Dir.*



Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB am 15.9.1993

Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1), 4 BauGB in der Zeit

vom 16.1. bis 16.6.1995

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit

vom 10.4. bis 17.5.1996

Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB am 30.9.1996

A. AUSFERTIGUNG

Der Magistrat der Stadt Butzbach

Butzbach, den 11.11.96

Bürgermeister



Durchführung des Anzeilverfahrens

Das Anzeilverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 6. Februar 1997

Az.: IV/34-61d/04/01 Butzbach

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

im Auftrag

*Medler*



Ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeilverfahrens gem. § 12 BauGB am

Butzbach, den

Bürgermeister

# STADT BUTZBACH

## BEBAUUNGSPLAN SAN 3.3

### LANGGASSE NORD

NASSAUISCHE  
HEIMSTÄTTE



WOHNUNGS- UND  
ENTWICKLUNGS-  
GESELLSCHAFT MBH  
ORGAN DER  
STAATLICHEN  
WOHNUNGSPOLITIK

FRANKFURT AM MAIN HA Städtebau Fax 069/6069-446

Datum	Fassung/Bezeichnung	Bearbeiter
11/94	0.1 Erstfassung	bu33f1 A2 Röck
3/95	1.1 Trägerbeteiligung	bu33f1 A2 Röck
7/95	2.2 Offenlegung	bu33f2 A2 Röck
9/96	3.2 Satzung	bu33f2 A2 Röck <i>CS</i>