



**VERKEHRSFLÄCHEN**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich

**REGELUNGEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT**

private Grünfläche, gärtnerisch anzulegen

Sofern keine "private Grünfläche" festgesetzt ist, sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche 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.

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

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

**LÄRMSCHUTZ**

Für die Gebäude innerhalb des durch die Signatur gekennzeichneten Lärmeinwirkungsbereichs ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Anforderungen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5, auszuführen. Lärmpegelbereich V bzw. IV

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 11.2.1998

Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1), 4 BauGB in der Zeit vom 3.6./ 29.5.1998 bis 17.6./ 10.7.1998

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.4.2002 bis 23.5.2002

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 15.10.2003

1. AUSFERTIGUNG Der Magistrat der Stadt Butzbach  
Butzbach, den 23. Jan 2004 *lith*  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB am 15.1.2004



Gesetzliche Grundlagen:  
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl I 2141)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.11.1990 (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 Ludwigstraße zulässig.

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Grundflächenzahl (GRZ):

① GRZ = 1,0 Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen

② GRZ = 0,5

**H = 10** Gesamthöhe baulicher (Haupt-)Anlagen [m] (Höchstgrenze)

Oberer Bezugspunkt = OK Dach;  
Unterer Bezugspunkt = Mittelpunkt der Außenwand an der OK der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche.  
Grenzen mehrere Außenwände unmittelbar an Verkehrsflächen, ist der höhere Bezugspunkt maßgeblich. Grenzt das Gebäude nicht unmittelbar an Verkehrsflächen, ist der Bezugspunkt durch orthogonale Projektion der nächstliegenden Außenwand bzw. Brandwand an die Verkehrsfläche zu ermitteln.

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

Baugrenze

**NEBENANLAGEN UND GARAGEN**

Nebenanlagen und Garagen sind maximal eingeschossig bis 3,5 m Gesamthöhe zulässig.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE**

Der Geltungsbereich östlich der Mauerstraße 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

# STADT BUTZBACH

## BEBAUUNGSPLAN SAN 6.2

### MAUERSTRASSE

**NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE** **WOHNUNGS- UND ENTWICKLUNGS-GESELLSCHAFT MBH**  
ORGAN DER STAATLICHEN WOHNUNGSPOLITIK

FRANKFURT AM MAIN [www.naheimst.de](http://www.naheimst.de)

Datum	Fassung/Bezeichnung	Bearbeiter
10/97	0.1 Erstfassung	Röck
4/98	1.3 Trägerbeteiligung	Röck
11/01	2.4 Offenlegung	Röck
6/03	3.4 Satzung	Röck