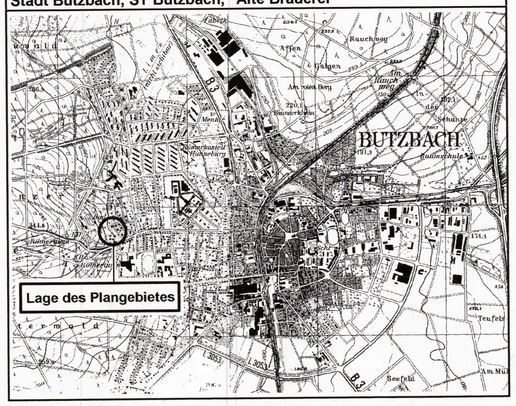
Übersichtskarte zur Aufstellung des Bebauungsplanes Stadt Butzbach, ST Butzbach, "Alte Brauerei"



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

2.1 Gem. § 19 (4) BauNVO

2.1.1 Die bestehenden Unterbauungen auf dem Grundstück Flur 7, Flurstück 45/4 durch Hochbehälter sind bei der Ermittlung der GRZ nicht anzurechnen.

2.2 Gem. § 20 (3) BauNVO

2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der jeweils maßgeblichen Fassung

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschoßflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.3 BAUWEISE, BAUGRENZE

Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen

1.4 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

1.5 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche, Parkanlage

Private Grünfläche, Gärten

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Streuobstwiese

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Anpflanzen von Laubbäumen

1.7 Sonstige Planzeichen

verbindliche Haupt-Firstrichtung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mögliche Grundstücksgrenze

2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

2.2.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärten ist pro Grundstück der Bau einer Gerätehütte zulässig. Der umbaute Raum pro Hütte darf maximal 15 m³ betragen.

2.3.2 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten 500 m².

2.4 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

2.4.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2.4.2 Einfriedigungen sind ausschließlich als Holzzäune und weitmaschige Drahtzäune zulässig.

2.4.3 Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).

2.4.4 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen.

2.4.5 Gartenhütten sind an mindestens zwei Seiten mit standortgerechten einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen oder zwei der Außenwände sind mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen.

2.4.6 Die Gärten sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten, Befestigungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Terrassen und Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen.

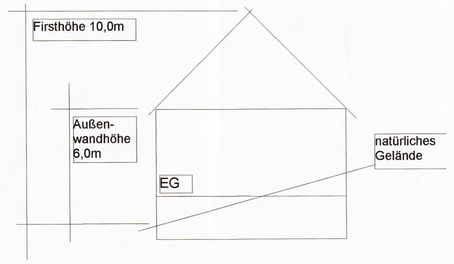
2.4.7 Pro 200 m² Garten ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.5 Gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

2.5.1 Geh- Fahr- und Leitungsrechte: Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind zu belasten:
- zugunsten der Anlieger innerhalb des Geltungsbereiches.

2.6 Gem. § 18 BauNVO

2.6.1 Die talseitige Außenwandhöhe darf bei eingeschossiger Bauweise max. 6,0 m und die Firsthöhe 10,0 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände-anschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung.



3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

3.1 Dächer

3.1.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.

3.1.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel-, und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.

3.1.3 Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.

3.1.4 Gartenhütten sind aus naturbelassenen Holz zu errichten. Die Firsthöhe der Hütten darf maximal 2,50 m betragen.

4. WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 51 HESS. WASSERGESETZ

4.1 Dachflächenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Pro 25 m² projizierte Dachfläche muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen. Niederschlagswasser ist in geeigneten Fällen zu versickern.

5. HINWEISE

5.1 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

5.2 Solaranlagen sind zulässig.

5.3 Zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe wird gemäß vertraglicher Vereinbarung mit der zuständigen Naturschutzbehörde folgende Maßnahme durchgeführt: Auf Flurstück 3/7, Flur 9, Gemarkung Butzbach wird eine verbrachte Streuobstwiese und Heidefläche regeneriert, ein angrenzender Waldbestand wird umgebaut.

5.4 Werden bei den geplanten Baumaßnahmen bisher unbekannte altlastenverdächtige Auffälligkeiten oder Verunreinigungen festgestellt, ist dies sofort der zuständigen Behörde mitzuteilen.

6. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

6.1 Hochstämmige heimische Obstbaumarten und -sorten

Apfelbäume:
Bismarckapfel
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Brettacher
Freiherr v. Berlepsch
Geheimrat Dr. Oldenburg
Gewürzloiken (Renette)
Gloster
Goldparmäne
Gravensteiner
Herrenapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Roter von Boskopp
Sternrenette
Winterzitronenapfel

Wildobst, sonstige Früchte:
Wildapfel (Malus communis)
Wildbirne (Pyrus communis)
Speierling (Sorbus domestica)
Walnuß (Juglans regia)

Birnbäume:
Alexander Lukas
Bosc´s Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Neue Poiteau
Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne

Kirschbäume:
Frühe rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große schwarze Knorpelkirsche
Oktavia
Schneiders späte Knorpel
Vogelkirsche, hell
Vogelkirsche, dunkel

Pflaumen-/Zwetschgenbäume:
Bühler Frühzwetschge
Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

6.2 Bäume :

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus silvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphylla	- Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	- Feldulme
Ulmus glabra	- Bergulme

6.3 Sträucher :

Straucharten:

Berberis vulgaris	- Gemeiner Sauerdorn
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna/laevigata	- Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Mespilus germanica	- Echte Mispel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Rubus spec.	- Brombeere, Himbeere
Salix caprea	- Salweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

6.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus tric. "Veitchii"	- Wilder Wein
Parthenocissus qiunquefolia	- Selbstkletternder Wein
Vitis vinifera	- Weinrebe

Spalierobst

STADT BUTZBACH
STADTTEIL BUTZBACH

Bebauungsplan "Alte Brauerei"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 05.06.2003.

..... Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Auslegung vom 23.06.2003 bis zum 09.07.2003.

OFFENLEGUNG

öffentlich ausgelegt:

vom 08.12.2003 bis zum 13.01.2004.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung vollendet am 28.11.2003

..... Bürgermeister

BESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am 27.05.2004

..... Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Satzungsexemplar

henkel + bellach
Stadt- und Landschaftsplanung

Am Wingert 21 • 35435 Wettenberg
Tel.: 0641 / 8778 204 • Fax: 0641 / 8778 331
henkel-bellach@t-online.de

Bearbeitung: Bellach

Stand: Mai 2004