

Der rechtswirksame Bebauungsplan ist ausschließlich in der
Stadt Butzbach
vorhanden und kann dort eingesehen werden.

... Plan siehe nächste Seite ...



- PLANZEICHEN**
- BESTEHENDE GEBÄUDE
 - UEBERBAUBARE GRUNDSTUECKSFLÄCHE
 - BAUGRENZE
 - NICHT UEBERBAUBARE GRUNDSTUECKSFLÄCHE
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZ UND CARPORTS, GARAGEN U. GEMISCHTANLAGEN (Par. 9 (1) 4 BauGB) EINSCHL. ZUFÄHRTEN
 - FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND: BEWUCHS NUR BIS 0,80m HOHE (SCHUTZDECKE)
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DEREN BODEN MIT UMWELTSCHUTZBEDINGTEN STOFFEN BELASTET SIND
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG VON BAUGEBIETEN
 - GRNZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- MI MISCHGEBIET
 - SO SONDERGEBIET
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN**
- 1.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN MASSNAHMEN Z. SCHUTZ, PFLEGE U. ENTWICKLUNG V. NATUR U. LANDSCHAFT**
- GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT**
- SPIELPLATZ**
- ANPFLANZENDE BAUME LT. PFLANZLISTE**
- ANPFLANZENDE STRÄUCHER LT. PFLANZLISTE**

- TEXTFESTSETZUNGEN**
- A. Bauplanungsrechtliche Nutzung**
- 1. Art der baulichen Nutzung Par. 9(1)**
- In den als "Mischgebiet" (MI) festgesetzten Bereichen sind nach Par. 1(5) und (6) Bau NVO die in Par. 9 (2) Nr. 5, 7, 8 und die in Par. 5 (3) Bau NVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- In dem Mischgebiet, Bebauungsblock 1 - einschl. 6 ist ausserdem die Nutzung gem. Par. 6 (2) Nr. 3 nicht zulässig.
- Zur Abgrenzung des Bebauungsblockes 5 zu Block 6 (Wohnbebauung) ist eine begrenzte Grenzlinie zu errichten. Die Mischgebiete sind auf 2,0m begrenzt.
- Zur Abgrenzung des Bebauungsblockes 4 zur Wohnbebauung "Hinter der Burg" sind Carports aufzustellen (Bergwarte Wand und Lieberbach) höherer Entwicklung der Wand wie vor beschrieben.
- Ueberdeckung: Traufhöhe auf 2,30m, Firsthöhe auf 3,0m Höhe begrenzt.
- 1.4 Nutzung der einzelnen Bebauungsblöcke**
- Bebauungsblock 1**
- Flächen fuer mittelstellige Betriebe "nichtstörendes Gewerbe", Lagerflächen, Büroflächen, Druckerei-Werkzeugen und zehnjähriges, Vorhanden ist ein Autoteilen-Montagebetrieb (Flurstück 265/2 - eingeschossig mit 15 "Satteldach").
- Bebauungsblock 2**
- Flächen fuer mittelstellige Betriebe wie Bebauungsblock 1.
- Bebauungsblock 3**
- Flächen fuer mittelstellige Betriebe Lagerflächen fuer KFZ, fuer kurzfristiges Abstellen, Lagerhalle gleiche Nutzung. Vorhanden ist eine PKW-Ausstellungshalle (Flurstück 222/3, eingeschossig mit Flachdach)
- Bebauungsblock 4**
- Vorhanden Hallenbauten mit Flächen fuer mittelstellige Betriebe "nichtstörendes Gewerbe". Es ist eine geeignete Sammelanlage (Zistern) zu installieren. Über diese wird die eigentliche Regenwasser-Nutzungsanlage gespeist. Die Verwertung des Regenwassers soll hauptsächlich fuer die Toilettenspülung, Waschmaschine und Gartenbewässerung geteilt von Trinkwasser vorgehen werden. (Sollern andere Rechtsvorschriften nicht entgegen stehen).
- Bebauungsblock 5**
- Vorhanden Hallenbauten mit Flächen fuer mittelstellige Betriebe "nichtstörendes Gewerbe". Es ist eine geeignete Sammelanlage (Zistern) zu installieren. Über diese wird die eigentliche Regenwasser-Nutzungsanlage gespeist. Die Verwertung des Regenwassers soll hauptsächlich fuer die Toilettenspülung, Waschmaschine und Gartenbewässerung geteilt von Trinkwasser vorgehen werden. (Sollern andere Rechtsvorschriften nicht entgegen stehen).
- Bebauungsblock 6**
- Ausschliesslich Flächen fuer Wohnbebauung
- Bebauungsblock 7**
- Fläche fuer Lebensmittel-Verkehrsmarkt / Getreidemarkt und Büro
- 2. Art und Mass der baulichen Nutzung**
- gemäss Par. 9 (1) Nr. 1 Bau GB in Verbindung mit Par. 16 (3) Bau NVO wird fuer die Baugründe die Art, Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.
- Massgebend fuer dieses Mass ist die Höhe der Aussenwand vom vorhandenen Gelände bis zum Anschnitt der Dachstuhl-Linie mit "H" max. bezeichnet.
- Die zulässige Firsthöhe ist mit "F" max. bezeichnet.
- Bebauungsblock 1-3**
- MI, I GRZ 0,4 GFZ 0,8 offene Bauweise Sattel- od. Walmdach 15 - 40 ° Traufhöhe max. 8,0 m Firsthöhe max. 10,0 m
- Bebauungsblock 4**
- MI, II GRZ 0,4 GFZ 0,8 offene Bauweise Sattel- od. Walmdach 15 - 30 ° Traufhöhe max. 8,50 m Firsthöhe max. 10,00 m
- Bebauungsblock 5**
- MI, II GRZ 0,4 GFZ 0,8 offene Bauweise Sattel- od. Walmdach 15 - 30 ° Traufhöhe max. 8,00 m Firsthöhe max. 10,00 m
- Bebauungsblock 6**
- MI, II GRZ 0,4 GFZ 0,8 offene Bauweise Sattel- od. Walmdach 30 - 45 ° Traufhöhe max. 12,00 m Firsthöhe max. 12,00 m
- Bebauungsblock 7**
- SO, VG = I - II GRZ 0,3 GFZ 0,6 offene Bauweise Sattel- od. Walmdach 15 - 40 ° Traufhöhe max. 8,00 m Firsthöhe max. 10,00 m
- 3. Grünordnerische Festsetzungen gem. Par. 9 (1) Nr. 25 Bau GB**
- Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugelände werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäss Par. 9/25 a Bau GB festgesetzt.
- Diese Flächen sind mit folgenden Laubgehölzen zu begrünen.
- Bäume:** Feldahorn - Acer Campestris
Hainbuche - Cornus Betulus
Bergahorn - Acer Pseudoplatanus
Kastanien - Aesculus Hippocastanum
Hochstammige Obstbäume im Grundstücksbereich
Bei der Pflanzung von Obstgehölzen sollten alte Lokalsorten verwendet werden, da diese Sorten ohne Pestizid- und Düngemittelinsatz gelassen werden können.
- Sträucher:** Faulbaum - Rhamnus Frangula
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Hornbaum - Cornus Avellana
Hornstrauch - Ruscus aculeatus
Hainbuche - Cornus Betulus
Kletterpflanzen Efeu - Hedera Helix
Wilder Wein - Parthenocissus Quinquifolia
Waldrebe - Clematis Vitalba
- 3.2** Aussenwandflächen der Gebäude sind flächig zu mind. 20 % mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
(pro 1qm Wand eine Pflanze)
Grenzmauern und Carportwände sind zu begrünen (Block 4 und 6).
- 3.3** Die ausgewiesenen Grünflächen, Baum- und Strauchpflanzungen sind zeitgleich mit Ingebrauchnahme der angrenzenden baulichen Anlagen fertigzustellen.
- 4. Verkehrsflächen**
- 4.1 Schallschutz**
- Fuer die Anforderungen an die Luftschallschutzmaßnahmen der Aussenbauten von Wohnhäusern und Büros gelten folgende Lärmpegelbereiche entsprechend Tab. 8 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989.

- Gebäude**
- Bebauungsblock 5, Halle 4142: Alle Fassaden II
Bebauungsblock 6, Reihenhaus: Alle Fassaden II
Bebauungsblock 7, Halle 4141: West-, Nord-, Ostfassade IV
Südostfassade III
- 4.2 Abschirmung**
- Im Bebauungsblock 7 werden zur Strasse "Hinter der Burg" in der Fassade keine Öffnungen ausser Notausgänge zugelassen.
- 5. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- gemäss Par. 9 (1) Nr. 20 Bau GB
- 5.1** Auf privaten Stellplätzen ist jeweils fuer 5 Stellplätze ein grosskroniger, heimischer Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Die Grösse der Baumscheibe muss mind. 4,0 qm betragen.
- 5.2** Wege, Zufahrten, Stellplätze, Lagerplätze und Hofflächen sind so herzustellen, dass eine Regenwasser-Verdunstung möglich ist. (Fliesenplatten, Schottersteinen oder ähnliches). Eine gleichzeitige Begrünung ist vorzunehmen.
Sollern Verordnungen angeordnet werden, erfolgt die Behandlung der Flächen laut Bodengutachten.
- 5.3 Anlage von Regenwasser-Nutzungsanlagen**
- gemäss Par. 51 (HVO) ist das anfallende Dachflächenwasser zu verwerten. Es ist eine geeignete Sammelanlage (Zistern) zu installieren. Über diese wird die eigentliche Regenwasser-Nutzungsanlage gespeist. Die Verwertung des Regenwassers soll hauptsächlich fuer die Toilettenspülung, Waschmaschine und Gartenbewässerung geteilt von Trinkwasser vorgehen werden. (Sollern andere Rechtsvorschriften nicht entgegen stehen).
- 5.4** Mind. 80 % der nicht ueberbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sollen mit mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen lt. Pflanzliste bepflanzt werden.
(1 Baum = 10 qm - 1 Strauch = 1,0 qm)
- 5.5** Auf den Grünflächen ist die Verwendung von synthetischen Düngern- und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Ausgenommen sind Verfahren des biologischen und biologisch-technischen Pflanzenschutzes.
Die Verwendung von Bioziden ist untersagt.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- gemäss Par. 118 HZO
- 6. Dachgestaltung**
- Fuer alle Gebäude sind Sattel- oder Walmdach vorgeschrieben. Dachdeckung aus (Flegel) Natur- oder extensiv begrünt. Fuer Bebauungsblock 5 und 7 sind ausserdem Flachdachdeckungen in rotbraun möglich.
- Dachneigung entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan
- Fuer Garagen oder Carports sind Sattel- oder Walmdach - alternativ auch Pultdach zugelassen. Hierfür ist die Traufhöhe auf 2,30 m, die Firsthöhe auf 3,0 m Höhe begrenzt.
- 7. Baugestaltung**
- Die Farbgebung der baulichen Anlagen ist in gedeckten Pastellfarben - hellen Farbtoenen - festgelegt.
- 8. Einfriedungen**
- Holz- und Metallzaune bis 1,50 m Höhe sind zulässig.
Alle Zaunanlagen sind zu bemalen oder mit Flecken dicht abzumalen.
Zaunsockel-Mauern sind nicht zulässig.
An den Eckpfeilern dürfen der Bewuchs, an den Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein (Schilddrüse).
- 9. Anlagen fuer Abfälle**
- Mülltonnen sind von der Strasse aus unsichtbar, gesammelt aufzustellen.
Container und Abstellplätze fuer sonstige Abfallbehälter sind in gleicher Weise anzuordnen.
Die Abstellplätze sind mit Buschwerk zu umplanzen und mit Rankgittern zu ueberdecken und mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- 10. Stellplätze**
- Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und den ueberbauten Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze und Carports sind ausserdem noch in den festgesetzten und mit GA-Carp. und St. bezeichneten Bereichen zulässig.
- C. Hinweise und nachrichtliche Ueberrahmen**
- 11. Bodenfunde**
- Bodenfunde sind gemäss Par. 20 HDSchG, zu behandeln.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodenmole, wie Mauern, Stenestungen, Stollenverläufe und Fundamente, wie Schichten, Stempelreste, Skelettreste, entdeckt werden können.
Funde sind unverzüglich dem Landesamt fuer Denkmalpflege, Schloss Biebrich, Ostflügel, 65203 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetterkreises zu melden.
- 12. Altlasten**
- Die Flächen, von denen zum Zeitpunkt der Planfeststellung die Belastung bzw. Verunreinigung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt ist, sind gem. Par.9 Abs.5 Satz 3 BauGB im Bebauungsplan eingetragenen.
Um ueber das bestehende Bodengutachten des Ingenieurbüros Terra-Control vom 26.04.1996 und 09.01.1996 hinaus die ggf. erforderliche Sanierungsverordnung einzelner Flächen festzustellen, die ordnungsgemässe Verwertung bzw. Entsorgung von belasteten und verunreinigten Bodenschuttstoffen sicherzustellen und evtl. Gefährdungen zu vermeiden, ist bei Bauvorhaben auch ausserhalb der nach Par.9 Abs.5 Satz 3 BauGB bezeichneten Flächen mit besonderer Sorgfalt auf ggf. vorhandene Kontaminationen der Böden zu achten.
Neu entdeckte Bodenverunreinigungen oder Belastungen sind unverzüglich der nachsten Polizeidienststelle, dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg, dem Magistrat der Stadt Butzbach oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetterkreises anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist dem mit den zuständigen Behörden abzustimmen.
- 13. Zuordnung der Kompensationsmassnahmen**
- Die gemäss Par. 9 (1) 20 Bau GB festgesetzten Massnahmen werden den öffentlichen und privaten Eingriffen gemäss deren Anteil an der zu erwartenden Bodenversiegelung zu geordnet.
- D. Verkehrsflächen**
- Die Strasse "Der Alboehnweg" zwischen "Grosse Wendelstrasse" und "Am Hetgesborn" wird evtl. nicht als Durchgangsstrasse ausgeführt.
- E. Versorgungsleitungen**
- Zu den Versorgungsleitungen müssen Strauch- und Baumpflanzungen einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten.
Bei Unterbrechung dieses Mindestabstandes sind die Versorgungsanlagen gegen Wurdeinfluss zu schützen.

- F. Früherer Bergbau**
16. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einem erloschenen Bergwerkstfeld ueberdeckt.
Da die Lage dieser Arbeiten nicht bekannt ist, ist bei Bauarbeiten auf Spuren alten Bergbaus zu achten und entsprechende Sicherungen vorzunehmen und das Bergamt Weiburg zu benachrichtigen.
- G. Ein- und Ausfahrten**
17. Fuer die Herstellung der notwendigen Aus- und Einfahrten dürfen die Gruenflächen durchbrochen werden (Bebauungsblock 1 und 2).
- H. Fussgängerwege im Bebauungsblock 6**
18. Gruenflächen dürfen durch Fusswege (FW) unterbrochen werden.
- I. Warmerversorgung**
19. Das Baugelände muss an eine Fernwarmerversorgung angeschlossen werden. Sollte dies aus technischen und/oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich sein, ist alternativ eine zentrale Gasversorgung zulässig. Feste und flüssige Brennstoffe sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Öfen (z.B. Kachelöfen), die nicht zur Primärheizung dienen.
- J. Rechtsgrundlagen**
20. Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauordnungsverordnung (Bau NVO)
- Planungsverordnung (PlanV 90)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Verordnung ueber die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen
- Bundesimmissionsschutzgesetz
jeweils in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.
- Aufstellungsbeschluss (gemäss Par. 2 Abs. 1 BauGB)**
- durch die Stadtverordnetenversammlung am 7.2.1996
Der Magistrat der Stadt Butzbach
- Bürgermeister
- Bürgerbeteiligung (gemäss Par. 3 Abs. 1 BauGB)**
- in der Zeit vom 9.9.1996 bis 20.9.1996
Der Magistrat der Stadt Butzbach
- Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung (gemäss Par. 3 Abs. 2 BauGB)**
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.6.1997 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.
Der Beschluss wurde am 24.6.1997 artblich bekannt gemacht.
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 2.7.1997 bis einschliesslich 6.8.1997
Der Magistrat der Stadt Butzbach
- Bürgermeister
- Satzungsbeschluss (gemäss Par. 10 BauGB)**
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.12.1997 den Bebauungsplanentwurf der Sitzung beschlossen.
Der Magistrat der Stadt Butzbach
- Bürgermeister
- Anzeigeverfahren (gemäss Par. 11 BauGB)**
- Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
- Regierungspräsidium Darmstadt
- Inkrafttreten (gemäss Par. 12 BauGB)**
- Die Verletzung zum Anzeigeverfahren wurde am 17.12.1997 artblich bekannt gemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.
Der Magistrat der Stadt Butzbach
- Bürgermeister
- Uebereinstimmungsvermerk**
- Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters uebereinstimmen.
- Friedberg, den 11. 3. 99 M. Ueber den
- Rechtsgrundlagen
- Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäss Par. 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGB, I S. 2253, der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB, I S. 132) geändert durch Erlass vom 31.08.1990, BGB, I S. 988, 1123) der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVB, I Nr. 32, S. 655)



UEBERSICHTSPLAN

BEBAUUNGSPLAN "AM ALBOEHNWEG" BUTZBACH M 1:500

ARCHITEKTURBUERO HORST SCHMIDT, DIPL.-ING.
VORDERSTE WEIDE 6
61231 BAD NAUHEIM
T. 06032 81545 FAX 86425
BEARBEITUNGSSTAND DEZ. 1997