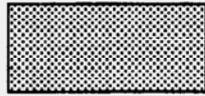


Planzeichenerklärung

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH „Am Albohnweg“
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBU_0010_00**
Katastergrundlagen : ALK Stand vom
Erstellt von :

PLANZEICHEN



BESTEHENDE GEBAEUDE

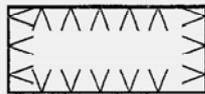


UEBERBAUBARE GRUNDSTUECKSFLAECHE
BAUGRENZE

NICHT UEBERBAUBARE GRUNDSTUECKSFLAECHE



UMGRENZUNG VON FLAECHEN FUER NEBENANLAGEN,
STELLPLAETZE UND CARPORTS, GARAGEN U. GEMEIN-
SCHAFTSANLAGEN (Par. 9(1) 4 BauGB) EINSCHL. ZUFAHRTEN.



FLAECHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND:
BEWUCHS NUR BIS 0,80m HOEHE (SICHTDREIECKE)



UMGRENZUNG VON FLAECHEN DEREN BOEDEN MIT
UMWELTGEFAERDENDEN STOFFEN BELASTET SIND.



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG VON
BAUGEBIETEN.



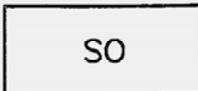
GRENZE DES RAEUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES.

1.1

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



MISCHGEBIET



SONDERGEBIET

1.2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



z.B.

BEBAUUNGSBLOCK-BEZEICHNUNG

z.B. $\textcircled{0.8}$ GESCHOSSFLAECHEENZAHL

z.B. 0,4 GRUNDFLAECHEENZAHL

z.B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

TR. MAX. MAXIMALE TRAUFEHÖHE

FI. MAX. MAXIMALE FIRSHÖHE

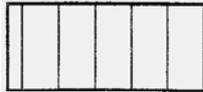
Planzeichenerklärung

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH „Am Alboehnweg“
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBU_0010_00**
Katastergrundlagen : ALK Stand vom
Erstellt von :

1.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0 OFFENE BAUWEISE

1.4 VERKEHRSFLAECHEN



OEFFENTLICHE VERKEHRSFLAECHEN



FWO
VERKEHRSFLAECHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
OEFFENTLICHER RAD- UND FUSSWEG



FW
VERKEHRSFLAECHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
PRIVATER RAD- UND FUSSWEG



EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH

St.

STELLPLAETZE

GA.-CARP.

GARAGE od. CARPORT

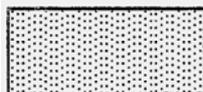


HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN U. HAUPTWAS-
SERLEITUNGEN, UNTERIRDISCH



FLAECHEN FUER VERSORGUNGSANLAGEN/
ELEKTRIZITAET

1.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN MASSNAHMEN z. SCHUTZ, PFLEGE U. ENTWICKLUNG V. NATUR U. LAND- SCHAFT



GRUENFLAECHEN, PRIVAT



SPIELPLATZ



ANZUPFLANZENDE BAEUME LT. PFLANZLISTE



ANZUPFLANZENDE STRAEUCHER LT. PFLANZLISTE

Plan- und Genehmigungsverfahren

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH „Am Alboehnweg
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBU_0010_00**
Katastergrundlagen ALK Stand vom :
Erstellt von :

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

Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthaelt Festsetzungen gemaess Par. 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132 geaendert durch EVertr. vom 31.08.1990, BGBl. S. 889, 1122) und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. INr. 32, S. 655)

Uebereinstimmungsvermerk

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstuecke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters uebereinstimmen.

Friedberg, den 14.3.97

M. Uecker BSW



Plan- und Genehmigungsverfahren

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH „Am Alboehnweg
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBU_0010_00**
Katastergrundlagen ALK Stand vom :
Erstellt von :

Aufstellungsbeschluss (gemaess Par. 2 Abs. 1 BauGB)

durch die Stadtverordnetenversammlung am 7.2.1996
Der Magistrat der Stadt Butzbach

Buergermeister

Buergerbeteiligung (gemaess Par. 3 Abs. 1 BauGB)

in der Zeit vom 9.9.1996 bis 20.9.1996
Der Magistrat der Stadt Butzbach

Buergermeister

Oeffentliche Auslegung (gemaess Par. 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.6.1997 die oeffentliche Auslegung
des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.
Der Beschluss wurde am 24.6.1997 ortsueblich bekannt gemacht.
Die oeffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 2.7.1997
bis einschliesslich 6.8.1997

Der Magistrat der Stadt Butzbach

Buergermeister

Satzungsbeschluss (gemaess Par. 10 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.12.1997 den Bebauungsplanentwurf
als Satzung beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Butzbach

Buergermeister

Anzeigeverfahren (gemaess Par. 11 BauGB)

Das Anzeigeverfahren wurde durchgefuehrt. Eine Verletzung von
Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Regierungspraesidium Darmstadt

Inkrafttreten (gemaess Par. 12 BauGB)

Die Veruegung zum Anzeigeverfahren wurde am ortsueblich
bekanntgemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist derBebauungsplan
rechtskraeftig geworden.

Der Magistrat der Stadt Butzbach

Buergermeister

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH „Am Alboehnweg“
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBU_0010_00**
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung Par. 9(1)

- 1.1 In den als "Mischgebiet" (Mi) festgesetzten Bereichen sind nach Par. 1(5) und (6) Bau NVO die in Par. 6 (2) Nr. 6, 7, 8 und die in Par. 6 (3) Bau NVO genannten Nutzungen nicht zulaessig.
- 1.2 In dem Mischgebiet, Bebauungsblocken 1- einschl. 6 ist ausserdem die Nutzung gem. Par. 6 (2) Nr. 3 nicht zulaessig.
- 1.3 Im Sondergebiet (SO) gemaess Par. 11 ist im Bebauungsblock 7 ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit max. 700 qm Verkaufsflaeche und ein Getraenkemarkt mit einer Verkaufsflaeche von 380 qm zulaessig.

1.4 Nutzung der einzelnen Bebauungsblocke

Bebauungsblock 1

Flaechen fuer mittelstaendige Betriebe "nichtstoerendes Gewerbe", Lagerflaechen, Bueroflaechen, Druckerei-Werbeagentur und aehnliches. Vorhanden ist ein Autoreifen-Montagebetrieb (Flurstueck 265/2 - eingeschossig mit 15 ° Satteldach).

Bebauungsblock 2

Flaechen fuer mittelstaendige Betriebe wie Bebauungsblock 1.

Bebauungsblock 3

Flaechen fuer mittelstaendige Betriebe
Lagerflaechen fuer KFZ. Fuer kurzfristiges Abstellen, Lagerhalle gleiche Nutzung.
Vorhanden ist eine PKW-Ausstellungshalle
(Flurstueck 222/9, eingeschossig mit Flachdach)

Bebauungsblock 4

Vorhandene Hallenbauten mit Flaechen fuer mittelstaendige Betriebe "nichtstoerendes Gewerbe".

Bebauungsblock 5

Vorhandene Hallenbauten mit Flaechen fuer mittelstaendige Betriebe "nichtstoerendes Gewerbe",
Montage, Lagerung, Druckerei, Werbeagentur, Bueros,

Bebauungsblock 6

Ausschliesslich Flaechen fuer Wohnbebauung

Bebauungsblock 7

Flaeche fuer Lebensmittel-Verbrauchermarkt / Getraenkemarkt und Buero

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH „Am Alboehnweg“
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBU_0010_00**
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

2. Art und Mass der baulichen Nutzung

gemaess Par. 9 (1) Nr. 1 Bau GB in Verbindung mit Par. 16 (3) Bau NVO wird fuer die Baugebiete die Max. Hoehe der baulichen Anlagen festgelegt.

Massgebend fuer dieses Mass ist die Hoehe der Aussenwand vom vorhandenen Gelaende bis zum Anschnitt der Dachhaut. Hoehe mit "TR" max. bezeichnet.
Die zulaessige Firsthoehe ist mit "FI" max. bezeichnet.

Bebauungsblock 1-3	Mi . I - II GRZ 0,4 GFZ 0,8 offene Bauweise Sattel- oder Walmdach 15 - 40 ° Traufhoehe max. 8,0 m Firsthoehe max. 10,0 m.
Bebauungsblock 4	Mi. II GRZ 0,4 GFZ 0,8 offene Bauweise Sattel- od. Walmdach 15 - 30° Traufhoehe max. 8,50 m Firsthoehe max. 10,00 m
Bebauungsblock 5	Mi. II GRZ 0,4 GFZ 0,8 offene Bauweise Sattel- od. Walmdach 15 - 30 ° Traufhoehe max 8,00 m Firsthoehe max. 10,00 m
Bebauungsblock 6	Mi II GRZ 0,4 GFZ 0,8 offene Bauweise Sattel- od. Walmdach 30 - 45 ° Traufhoehe max. 7,00 m Firsthoehe max. 12,00 m
Bebauungsblock 7	SO; VG = I - II GRZ 0,3 GFZ 0,6 offene Bauweise Sattel- oder Walmdach 15 - 40 ° Traufhoehe max. 8,00 m Firsthoehe max. 10,00 m

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH „Am Alboehweg“
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBU_0010_00**
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

3. Gruenordnerische Festsetzungen gem. Par. 9 (1) Nr. 25 Bau GB

- 3.1 Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete werden Flaechen zum Anpflanzen von Baeumen und Straeuchern gemaess Par. 9/25 a Bau GB festgesetzt.

Diese Flaechen sind mit folgenden Laubgehoeelzern zu begruenen.

Baeume: Feldahorn – Acer Campestre
Hainbuche – Carpinus Betulus
Bergahorn – Acer Pseudoplatanus
Kastanien – Aeculus Hippocastanum
Hochstaemmige Obstbaeume im Grundstuecksinnenbereich
Bei der Pflanzung von Obstgehoeelzen sollten alte Lokalsorten verwendet werden, da diese Sorten ohne Pestizid- und Duengemittleinsatz gedeihen.

Straeucher: Faulbaum – Rhamos Frangula
Roter Hartriegel – Cornus Sanguinea
Haselnuss – Corylus Avellana
Hundsrose – Rosa Canina
Hainbuche – Carpinus Betulus

Kletterpflanzen Efeu – Hedera Helix
Wilder Wein – Parthenocissus Quinquifolia
Waldrebe – Clematis Vitalba

- 3.2 Aussenwandflaechen der Gebaeude sind flaechig zu mind. 20 % mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begruenen.
(pro lfm. Wand eine Pflanze)
Grenzmauern und Carportwaende sind zu begruenen (Block 4 und 6).

- 3.3 Die ausgewiesenen Gruenflaechen , Baum- und Strauchpflanzungen sind zeitgleich mit Ingebrauchnahme der angrenzenden baulichen Anlagen fertigzustellen.

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH „Am Alboehweg“
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBU_0010_00**
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schaedlichen Umwelteinwirkungen

4.1 Schallschutz

Fuer die Anforderungen an die Luftschalldaemmung der Aussenbauteile von Wohnraeumen und Bueros gelten folgende Laermpegelbereiche entsprechend Tab.8 der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", Anforderungen und Nachweise, November 1989:

<u>Gebaeude</u>	<u>Laermpegelbereich</u>
Bebauungsblock 5, Halle 4142: Alle Fassaden	III
Bebauungsblock 6, Reihenhaeuser: Alle Fassaden	III
Bebauungsblock 7, Halle 4141: West-, Nord-, Ostfassade	IV
Suedfassade	III

Im Bebauungsblock 7 werden zur Strasse "Hinter der Burg" in der Fassade keine Oeffnungen ausser Notausgaenge zugelassen.

4.2 Abschirmung

Zur Abschirmung des Bebauungsblockes 5 zu Block 6 (Wohnbebauung) ist eine begruente Grenzwall zu errichten. Die Wandhoehe ist auf 2.0m begrenzt.
Zur Abschirmung des Bebauungsblockes 4 zur Wohnbebauung "Hinter der Burg" sind Car-ports aufzustellen. (Begrunte Wall und Ueberdachung).
Hoehenentwicklung der Wall wie vor beschrieben.
Ueberdachung: Traufhoehe auf 2,30m, Firsthoehe auf 3,0m Hoehe begrenzt.

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH „Am Alboehweg“
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBU_0010_00**
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

5. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemaess Par. 9 (1) Nr. 20 Bau GB

- 5.1 Auf privaten Stellplaetzen ist jeweils fuer 5 Stellplaetze ein grosskroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Grosse der Baumscheibe muss mind. 4,0 qm betragen.
- 5.2 Wege, Zufahrten, Stellplaetze, Lagerplaetze und Hofflaechen sind so herzustellen, dass eine Regenwasser-Versickerung moeglich ist. (Rasenpflaster, Schotterrasen oder aehnliches). Eine gleichzeitige Begrueung ist vorzunehmen.
Sofern Verunreinigungen angetroffen werden, erfolgt die Behandlung der Flaechen laut Bodengutachten.

5.3 Anlage von Regenwasser-Nutzungsanlagen

Gemaess Par. 51 (HWG) ist das anfallende Dachflaechenwasser zu verwerten. Es ist einer geeigneten Sammelanlage (Zisterne) zuzufuehren. Ueber diese wird die eigentliche Regenwasser-Nutzungsanlage gespeist.
Die Verwertung des Regenwassers soll hauptsaechlich fuer die Toilettenspuelung, Waschmaschine und Gartenbewaesserung anstelle von Trinkwasser vorgesehen werden. (Sofern andere Rechtsvorschriften nicht entgegen stehen).

- 5.4 Mind. 80 % der nicht ueberbauten Grundstuecksflaechen sind als Gruenflaechen anzulegen. Diese Flaechen sollen mit mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen lt. Pflanzliste bepflanzt werden.
(1 Baum = 10 qm - 1 Strauch = 1,0 qm)
- 5.5 Auf den Gruenflaechen ist die Verwendung von synthetischen Duenge- und Pflanzenschutzmitteln nicht zulaessig. Ausgenommen sind Verfahren des biologischen und biologisch-technischen Pflanzenschutzes.
Die Verwendung von Bioziden ist untersagt.

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH „Am Alboehnweg“
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBU_0010_00**
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Gemaess Par. 118 HBO

6. Dachgestaltung

Fuer alle Gebaeude sind Sattel- oder Walmdaecher vorgeschrieben. Dacheindeckung aus Ziegel naturrot oder extensiv begruent. Fuer Bebauungsblock 5 und 7 sind ausserdem Trapezblecheindeckungen in rotbraun moeglich.

Dachneigung entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan

Fuer Garagen oder Carports sind Sattel- oder Walmdaecher – alternativ auch Pultdaecher zugelassen. Hierfuer ist die Traufhoehe auf 2,30 m, die Firsthoehe auf 3,0 m Hoehe begrenzt.

7. Baugestaltung

Die Farbgebung der baulichen Anlagen ist in gedeckten Pastelltoenen – hellen Farbtoenen – festgelegt.

8. Einfriedungen

Holz- und Metallzaeune bis 1,50 m Hoehe sind zulaessig.

Alle Zaunanlagen sind zu beranken oder mit Hecken dicht abzupflanzen.

Zaunsockel-Mauern sind nicht zulaessig.

An den Eckgrundstuecken darf der Bewuchs, an den Verkehrsflaechen nicht hoeher als 0,80 m sein (Sichtdreiecke)

9. Anlagen fuer Abfaelle

Muelltonnen sind von der Strasse aus unsichtbar, gesammelt aufzustellen.

Container und Abstellplaetze fuer sonstige Abfallbehaelter sind in gleicher Weise anzuordnen.

Die Abstellplaetze sind mit Buschwerk zu umpflanzen und mit Rankgittern zu ueberdecken und mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begruenen.

10. Stellplaetze

Stellplaetze, Carports und Garagen sind nur auf den dafuer ausgewiesenen Flaechen und den ueberbaubaren Grundstuecksflaechen zulaessig.

Stellplaetze und Carports sind ausserdem noch in den festgesetzten und mit GA-Carp. und St. bezeichneten Bereichen zulaessig.

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH „Am Alboehweg“
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBU_0010_00**
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

C. Hinweise und nachrichtliche Uebernahmen

11. Bodenfunde

Bodenfunde sind gemaess Par. 20 HDSchG. zu behandeln.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmaeler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfaerbungen und Fundgegenstaende, wie Scherben, Steingeraete, Skelettreste, entdeckt werden koennen.

Funde sind unverzueglich dem Landesamt fuer Denkmalspflege, Schloss Bieberich, Ostfluegel, 65203 Wiesbaden oder der Archaeologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.

12. Altlasten

Die Flaechen, von denen zum Zeitpunkt der Planfeststellung die Belastung bzw. Verunreinigung der Boeden mit umweltgefaehrenden Stoffen bekannt ist, sind gem. Par.9 Abs.5 Satz 3 BauGB im Bebauungsplan eingetragen.

Um ueber das bestehende Bodengutachten des Ingenieurbueros Terra-Control vom 26.04.1996 und 09.01.1996 hinaus die ggf. erforderliche Sanierungserfordernis einzelner Flaechen festzustellen, die ordnungsgemaesse Verwertung bzw. Entsorgung von belasteten und verunreinigtem Bodenaushub sicherzustellen und evtl. Gefaehrdungen zu vermeiden, ist bei Bauvorhaben auch ausserhalb der nach Par.9 Abs.5 Satz 3 BauGB bezeichneten Flaechen mit besonderer Sorgfalt auf ggf. vorhandene Kontaminationen der Boeden zu achten.

Neu entdeckte Bodenverunreinigungen oder Belastungen sind unverzueglich der naechsten Polizeidienststelle, dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg, dem Magistrat der Stadt Butzbach oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit den zustaeendigen Behoerden abzustimmen.

13. Zuordnung der Kompensationsmassnahmen

Die gemaess Par. 9 (1) 20 Bau GB festgesetzten Massnahmen werden den oeffentlichen und privaten Eingriffen gemaess deren Anteil an der zu erwartenden Bodenversiegelung zu geordnet.

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH „Am Alboehweg“
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBU_0010_00**
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

F. Früherer Bergbau

16. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einem erloschenen Bergwerksfeld ueberdeckt.
Da die Lage dieser Arbeiten nicht bekannt ist, ist bei Bauarbeiten auf Spuren alten Bergbaues zu achten und entsprechende Sicherungen vorzunehmen und das Bergamt Weilburg zu benachrichtigen.

G. Ein- und Ausfahrten

17. Fuer die Herstellung der notwendigen Aus- und Einfahrten duerfen die Gruenflaechen durchbrochen werden (Bebauungsblock 1 und 2).

H. Fussgaengerwege im Bebauungsblock 6

18. Gruenflaechen duerfen durch Fusswege (FW) unterbrochen werden.

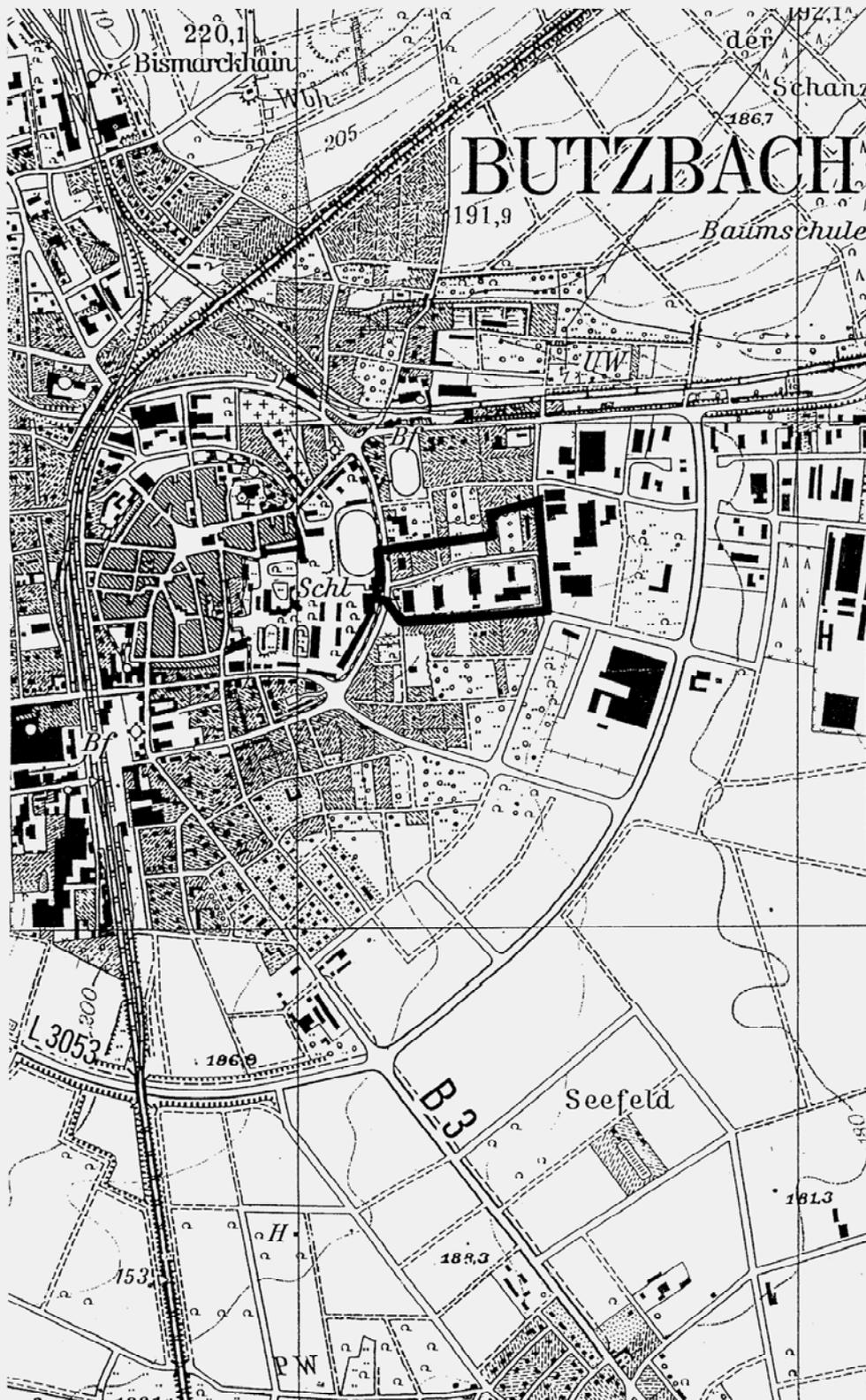
I. Waermeversorgung

19. Das Baugebiet muss an eine Fernwaermeversorgung angeschlossen werden. Sollte dies aus technischen und/oder wirtschaftlichen Gruenden nicht moeglich sein, ist alternativ eine zentrale Gasversorgung zulaessig. Feste und fluessige Brennstoffe sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Oefen (z.B. Kacheloefen), die nicht zur Primaerheizung dienen.

Übersichtsplan des Planungsgebietes

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH „Am Alboehnweg“
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBU 0010 00

STADT BUTZBACH B-PLAN „ AM ALBOEHNWEG “



UEBERSICHTSPLAN