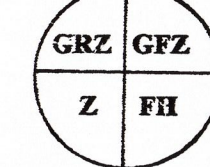


## Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.2. Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)
- 1.3.1. Gewerbegebiete GE (§ 8 BauNVO) – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden zugelassen.  
Ausnahme: sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen oder Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind zulässig. Pro Gewerbebetrieb ist eine Wohnung zulässig. Die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.1. Geschossflächenzahl GFZ



- 2.5. Grundflächenzahl GRZ

- 2.7. Zahl der Vollgeschosse Z

- 2.8. Höhe baulicher Anlagen:  
FH = Firsthöhe

Bezugspunkt ist die Gehweghinterkante der an das Gebäude angrenzenden Straße bezogen auf die Mitte der Gebäude. Auf dem Grundstück 173/1 ist ausnahmsweise ein Glockenturm mit einer Grundfläche von max. 25qm und einer Höhe von max. 30m zulässig. Weiterhin ist dort eine Kirchenkuppel mit einer Grundfläche von max. 30qm und einer Höhe von max. 20m zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

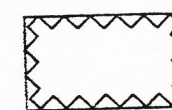
- 3.1. Offene Bauweise O

- 3.2. Abweichende Bauweise a

In den GE-Gebieten werden Baukörper bis zu einer Länge von 80 m zugelassen.

- 3.4. Baugrenze

5. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Ehemalige Altablagerung „Eisteiche“ wurde entfernt und durch Erdaushub und Bauschutt ersetzt (s. Schreiben RP-Darmstadt vom 02.11.1992)



6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1. Straßenverkehrsflächen

- 6.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Parkfläche

- 6.3. Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 6.4. Bahnanlage – Butzbach-Licher-Eisenbahn



7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Elektrizität (OVAG)



Gas (Stadtwerke)



8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

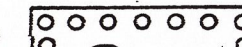
Gasleitung PN16 NW 150

Stromleitung 20 KV

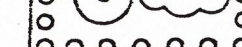
13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- A. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an Ortsrändern nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher.

Bäume 1. Ordnung: Linde, Eiche und Spitzahorn



Sträucher: Weißdorn, Haselnuß und Hartriegel



- B. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) nicht zulässig. 60 % der nicht überbaubaren Fläche sind als Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Auf 200 m² Grundstücksfläche ist jeweils ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.

- C. Auf privaten PKW-Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Diese Baumpflanzungen werden nicht auf die unter B. geforderten Anpflanzungen angerechnet.

- D. Sämtliche befestigten Flächen (z. B. Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen) sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise bzw. mit Versickerung des Wasserabflusses herzustellen. Eine gleichzeitige Begrünung durch die Verwendung von z. B. Rasenfugenpflaster, Rasenwaben o. ä. ist anzustreben.

- E. Gemäß § 51 (3) HWG soll das anfallende Dachflächenwasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt (Ausnahme soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem entgegenstehen). Hierfür wird die Anlage einer Regenwassernutzungsanlage festgesetzt. Das anfallende Dachflächenwasser ist einer geeigneten Sammelanlage (Zisterne, ca. 15 l/m² Dachfläche) zuzuführen. Durch diese wird die eigentliche Regenwassernutzungsanlage gespeist. Die vorgeschriebene Verwertung soll insbesondere für die Toilettenspülung und zur Gartenbewässerung anstelle von Trinkwasser erfolgen. Ein Kanalschluß des Überlaufes der Zisterne ist zulässig, falls eine Versickerung gemäß ATV-Merkblatt A 138 nicht durchführbar ist.  
Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlaß des Hess. Min. für Umwelt, Energie und Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.

- F. Die dauerhafte Ableitung des bei der Bebauung aufgeschlossenen Grundwassers über Drainageleitungen in die Kanalisation ist unzulässig.

- 13.2.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Bäume



Sträucher



15. Sonstige Planzeichen

- 15.2. Mindestgröße der Baugrundstücke im Mischgebiet F mind. 500 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Butzbach GmbH bzw. der Stadt Butzbach zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 15.12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 15.13. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

16. Sonstige Festsetzungen

- 16.1. Dachformen: In Mischgebieten – Flach-, Waln- und Satteldach  
In Gewerbegebieten – Flach-, Waln-, Sattel, Pult u. Shed-Dach  
Dachneigung: Waln-, Sattel, Pultdach max. 50°  
Shed-Dach max. 60°

- 16.2. Einfriedigungen: durchsichtig (Maschendraht-, Stabgitter- oder Lattenzäune)  
Höhe max. 2,0m

- 16.3. Bei der farblichen Gestaltung der Gebäude sind nur gedeckte, nicht grellbunte Farbtöne zu verwenden.

- 16.4. Die eingetragenen Sichtflächen entlang der Griedeler Str. (B 488) sind von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedigungen u.dgl. dürfen in diesem Bereich eine Höhe von 0,80 m, gemessen von jeweils Straßenoberkante, nicht überschreiten.

- 16.5. Jeder Bodeneingriff bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß dem Hessischen Denkmalschutzgesetz.

## Zeichenerklärung und nachrichtliche Übernahme

1. Vorhandene Grundstücksgrenze

2. Geplante Grundstücksgrenze

3. Vorhandene Gebäude

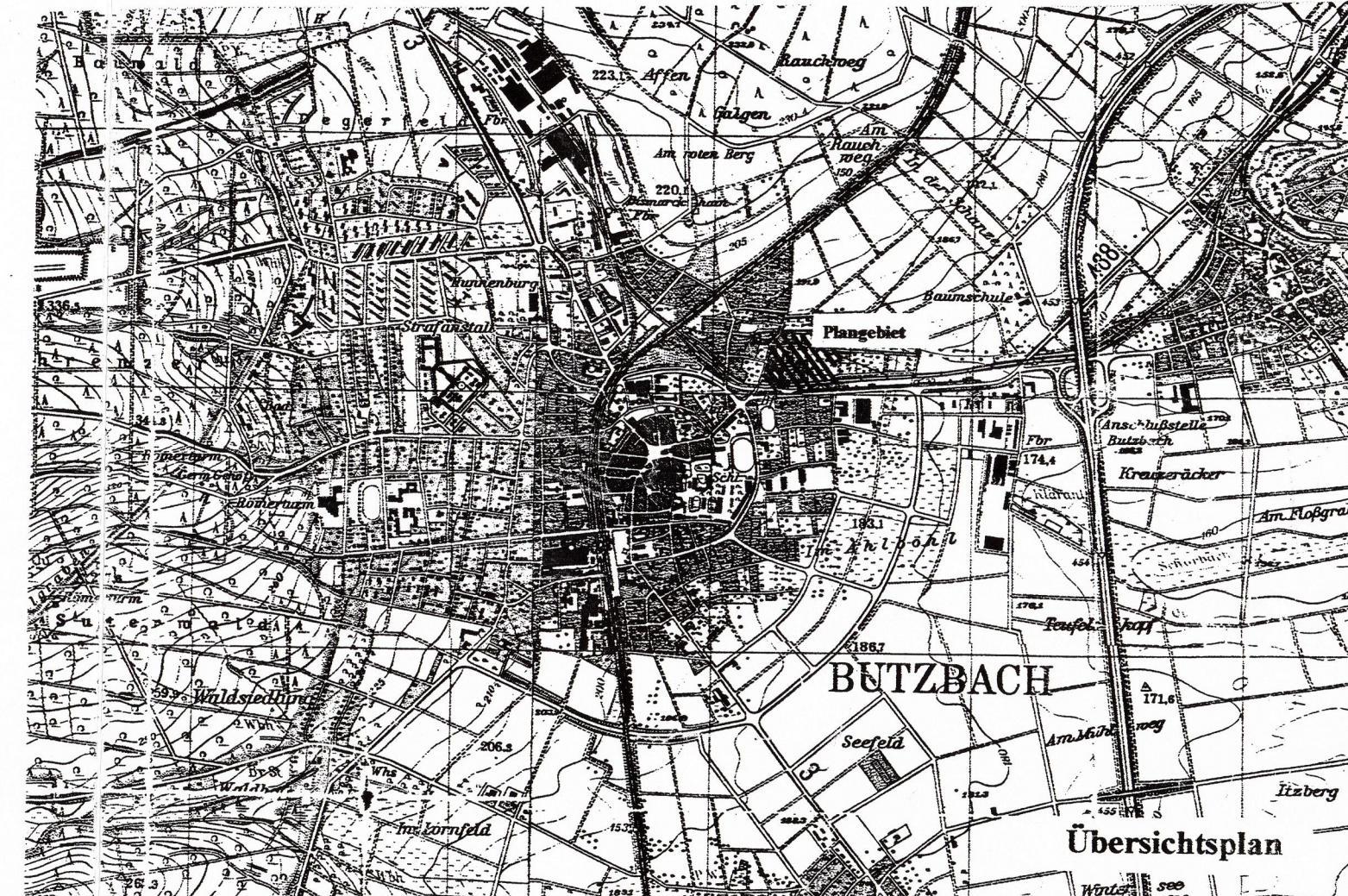
## Hinweise

1. Den Bauherren wird empfohlen, die maximal möglichen Grundwasserstände zu ermitteln, um die maximal möglichen Tiefenlage von Gebäuden bzw. die baulichen Anforderungen (z. B. Grundwasserdichtheit, Auftriebssicherheit) festzustellen.

2. Der Planbereich liegt innerhalb einer erloschenen Bergbauberechtigung. Innerhalb dieser Bergbauberechtigung wurden Untersuchungsarbeiten in einem Schacht durchgeführt, dessen Lage allerdings auf Grund unvollständiger Unterlagen nicht genau zu bestimmen ist. Daher: sollte aus Sicherheitsgründen bei Erdsarbeiten auf Spuren früheren Bergbaus geachtet werden, um erforderlichenfalls bautechnische Sicherheitsmaßnahmen treffen zu können.

3. Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung staatl. Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Butzbach, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung sorgfältig auf ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und ggf. entsprechend der LAGA Z – Werte nach dem Merkblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt, Umweltamt Frankfurt zu untersuchen und zu entsorgen.

4. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (Griedeler Straße 64). Alle Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild und im Inneren des Gebäudes sind nach § 16 Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.



## Gesetzliche Grundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB  
am: 27.09.2001

Beteiligung der Bürger gemäß § 2 (1) BauGB  
vom: 05.12.2001 bis 21.12.2001

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 (1) BauGB  
vom 05.12.2001 bis 16.01.2002

Nach Beschluss am 29.08.2002  
öffentlich ausgelegt gem. § 3 (2) BauGB  
vom: 21.12.2002 bis 26.12.2003

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB  
am: 27.5.2004

Ortsüblich bekannt gemacht gem. § 10 (3) BauB  
am: 23.7.2004

Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN

GAMBACHER WEG / HIMMRICHSGASSE  
3. ÄNDERUNG