rechtskräftig: 3.3.1998

"Hunnenburg" (Seedammweg)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - WA

Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

WA	II
0,4	0,8
0	E E/D

Allgem. Wohngebiet	Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise = offen	nur Einzelhäuser nur Einzel-/ Doppelhäuser

▨ BAUGRENZE
NICHTSÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (Hausgärten)

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenze mit untergeordneten Baukörperteilen (z.B. Erker) bis zu 1,0 m zulässig.

3. VERKEHRSFLÄCHEN

3.1 ▨ STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

3.2 ── STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

4. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

◫◫ CONTAINER (Altglas, Altpapier usw.)

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

—o—o—o—o— Kanal DN600

7. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a) und b) BauGB

⊙ zu erhaltende Bäume, sind während der Bauphase gemäß den Anforderungen der RAS LG 4 "Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen" fachgerecht zu schützen.

○ vorgesehene Baumstandorte (grosskronige Laubbäume - entspr. Pflanzliste 1)

Neuanlage von strukturreichen Hausgärten
Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist als strukturreicher Hausgarten anzulegen und zu erhalten. Diese Hausgärten zeichnen sich durch eine hohe Arten- und Strukturvielfalt aus und dürfen maximal 30% intensiv genutzte Flächen (z.B. Sitzbereiche, Rasenflächen, Nutzgartenfläche) aufweisen. Zu Bestandteilen eines strukturreichen Hausgartens gehören insbesondere:
freiwachsende Hecken, Baumpflanzungen, Kräuter- und Extensivwiese, Staudenpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Teiche (Feuchtbiotope), Trockenmauern.
Für die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen sind insbesondere die Gehölze der Pflanzliste 1 und 2 des Bebauungsplanes maßgebend. Generell sollen nur heimische bzw. standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

An fensterlosen Fassadenflächen ist eine Begrünung (über die gesamte Wandhöhe und -breite) vorzunehmen.

8. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 ▬ ▬ ▬ ▬ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

8.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Sämtliche befestigten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Eine gleichzeitige Begrünung (Rasenwaben, -gittersteine, Rasenfugen-Pflaster o.Ä.) wird angestrebt.

8.3 Gemäß §51 (1) HWG ist das anfallende Dachflächenwasser zu verwerten. Es ist einer geeigneten Sammelanlage (Zisterne) zuzuführen. Über diese wird die eigentliche Regenwassernutzungsanlage gespeist. Die vorgeschriebene Verwertung des Regenwassers soll hauptsächlich für die Toilettenspülung, Waschmaschine und Gartenbewässerung anstelle von Trinkwasser vorgesehen werden. Ein Überlauf an das Kanalnetz ist zulässig.

8.4 Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (Überlauf der Sammelanlage) auf den Grundstücken ist zulässig, jedoch sollte eine hydrogeologische Untersuchung über die Möglichkeit der Versickerung Aufschluß geben.

Für die Versickerung geeignete Möglichkeiten sind u.a.:
1. Flächenversickerung, d.h. Einleitung in Grünflächen
2. Muldenversickerung (ca. 20-30 cm tiefe Rasen- bzw. Wiesenmulde, mit eine Flächenbedarf von ca. 10% der Dachfläche)
3. Rigolenversickerung (bauliche Anlage, Versickerung über Dränleitungen in dränfähiges Material)
Während die Flächenversickerung genehmigungsfrei ist, bedürfen die Mulden- und Rigolenversickerung einer wasserrechtlichen Genehmigung und müssen entsprechend ATV 138 bemessen sein.

8.5 Als Abgrenzung der privaten Grundstücke sind Holzlatten- und Maschendrahtzäune oder andere offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe über Straßenoberkante gemessen an der Straßenbegrenzungslinien zulässig. Mauersockel sind im maximalen Abstand von 5 m mit einer ebenerdigen Öffnung von mindestens 15 cm Breite zu versehen.

8.6 Das Plangebiet liegt innerhalb des römischen Lagerdorfes zum Kastell "Hunnenburg".
Jede einzelne Baugenehmigung wird daher von einer vorherigen archäologischen Untersuchung der entsprechenden Flächen zu Lasten des Antragstellers abhängen. Diese Untersuchungen können von denkmalfachlich geeigneten Grabungsfirmen durchgeführt werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **DACHNEIGUNG:** 35 Grad - 45 Grad für die Wohngebäude

1.1 **SOLARANLAGEN** sind zulässig.

2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Höhe des EG-Fußbodens darf maximal 0,50 m über Straßenoberkante betragen. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,0 m. Bezugspunkt ist jeweils die Straßenoberkante gemessen an der Straßenbegrenzungslinie auf die Firstmitte des Gebäudes bezogen.

3. DOPPELHÄUSER

Bei einem Doppelhaus ist nur eine gemeinsame Dachneigung zulässig.
Die Doppelhaushälften sind in ihrer äußeren Gestaltung (Dacheindeckung, Außenputz, farbliche Gestaltung) aufeinander abzustimmen und einheitlich auszuführen.

4. Brennstoffregelung gemäß § 87 Abs. 2 Ziffer 2 HBO

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes und aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit gem. HBO wird im Geltungsbereich des B-Planes die Verbrennung von festen Brennstoffen (z.B. Holz/Kohle), sowie der Einsatz von stationären elektrischen Heizsystemen zur Raumwärmeerzeugung, untersagt. Ausnahmen davon sind nur für größere zentrale Heizungsanlagen möglich, die mit erneuerbaren Brennstoffen (z.B. Holz) betrieben werden und mit dem Stand der Technik entsprechenden Abgasreinigungssystemen ausgestattet sind.
Werden Gas oder Heizöl EL zur Raumwärmeerzeugung und Warmwasserbereitung als Brennstoffe eingesetzt, richten sich die oberen Emissionsgrenzwerte (bezogen auf den Brennstoffeinsatz) nach den aktuellen Anforderungen für die Zuerkennung des Umweltzeichens "Blauer Engel". Diese sind bezogen auf den Brennstoff für:

Gas	Bei Gasfeuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für NOx von 65 mg/kWh und von CO von 50 mg/kWh nicht überschritten werden.
Heizöl EL	Bei Verbrennung von Heizöl EL darf im Abgas der Grenzwert für NOx von 120 mg/kWh, für CO von 80 mg/kWh und für SO_2 von 100 mg/kWH nicht überschritten werden.

Zusätzlich darf zur Begrenzung der Emissionen durch die Raumwärmeversorgung der Jahresheizwärmebedarf eines eines Gebäudes je m² Wohnfläche und Jahr die folgenden Energiekennwerte nicht überschreiten:

Ein- und Zweifamilienhäuser:	75 kWh/m²a
Mehrfamilienhäuser, Gewerbe:	65 kWh/m²a

PFLANZLISTE

BÄUME: LISTE 1.

GROSSKRONIGE BÄUME: (1. Ordnung, 4xv StU 20-25 cm)		KLEINKRONIGE BÄUME: (2. Ordnung, 3 xv, StU 16-20 cm)	
Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie	Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Malus sylvestris	Wildapfel
Fraxinus excelsior	Esche	Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche	P. mahaleb	Weichselkirsche
Q. petraea	Traubeneiche	P. padus	Traubenkirsche
Tilia cordata	Winterlinde	Pyrus communis	Wildbirne
T. platyphylos	Sommerlinde	Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus carpinifolia	Feldulme	S. domestica	Speierling
U. glabra	Bergulme	hochstämmige Obstbäume	

STRÄUCHER: LISTE 2
(mind. 1 xv 60-100cm)

Berberis vulgaris	Sauerdorn	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus mas	Kornelkirsche	R. carthaticus	Kreuzdorn
C. sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Heckenrose
Corylus avellana	Hasel	R. rubiginosa	Zaunrose
Crataegus monogyna	Weissdorn	R. rubrifolia	Hechtrose
C. oxyacantha	Rotdorn	R pimpinellifolia	Bibernellrose
Cytisus scoparius	Besenginster	Salix caprea	Salweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	S purpurea	Purpurweide
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster	S racemosa	Traubenholunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	V opulus	Gemeiner Schneeball

C. HINWEISE

1. Bei Erdarbeiten können jederzeit unbekannte Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angeschnitten werden. Um evtl. Gefährdungen zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gemäß Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen / Altablagerungen unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Butzbach oder dem Kreisausschuß des Wetteraukreises / Amt für Abfallwirtschaft, anzuzeigen.

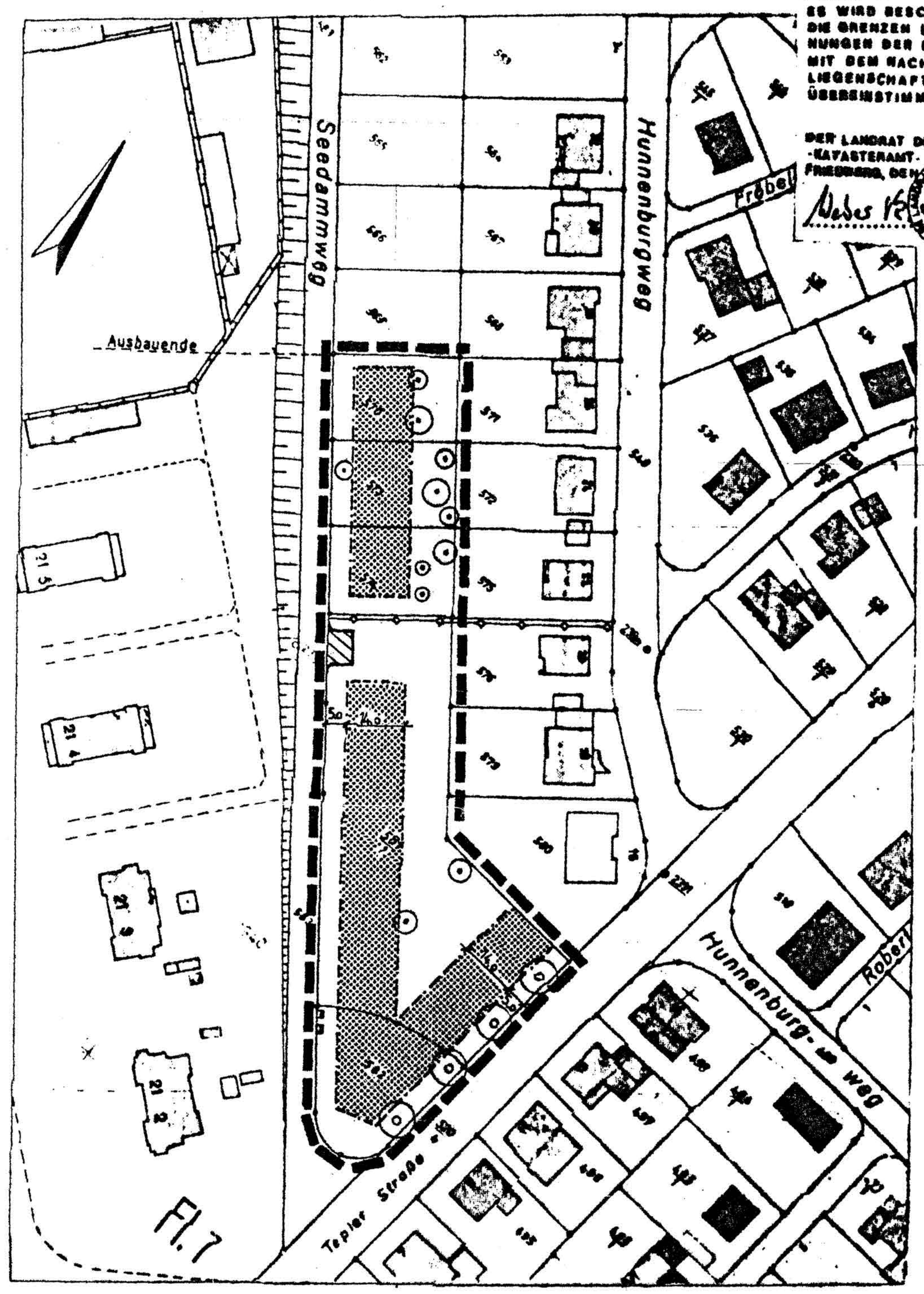
2. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe vorgeschichtlicher und römischer Baudenkmäler. Es ist daher im Plangebiet mit Bodendenkmälern zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten (auch Erschließungsarbeiten) und sonstige Baumaßnahmen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, die an Bedingungen gebunden ist.

3. Bei der Gebäudeplanung sollte der Einbau solarthermischer Energieversorgungseinrichtungen besonders beachtet werden.

STADT BUTZBACH

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

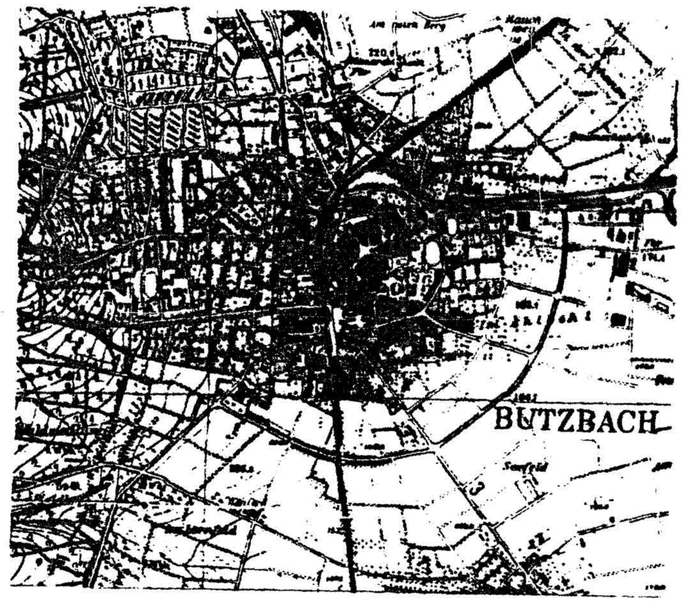
2. Änderungsplan zum Bebauungsplan "Hunnenburg" in der Gemarkung Butzbach, Am Seedammweg



ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

DER LANDRAT DES WETTERAUKREISES
-KATASTERAMT-
FRIEDBERG, DEN 1 Feb.

Weber



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 22.4.93

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.4.93

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.90

Aufstellungsbeschluß

durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.10.93 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH

Bürgermeister

Bürgerbeteiligung

gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 6.6.95 bis 26.6.95

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 7.2.96 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.
Der Beschluß wurde am 15.5.97 ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 26.5.97 bis einschließlich 27.6.97

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH

Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 1.10.97 gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH

Bürgermeister

Anzeigeverfahren

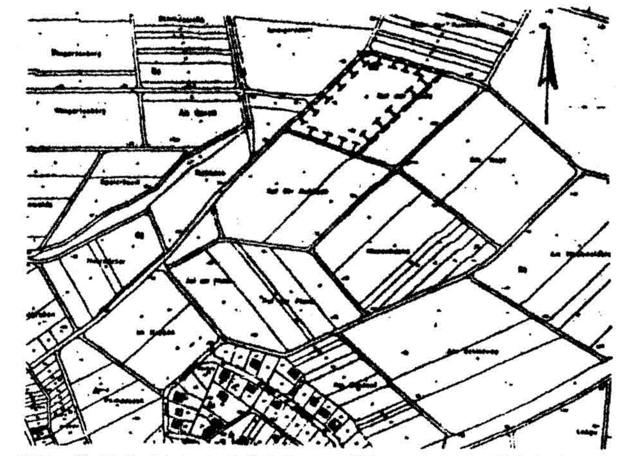
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 17. Februar 1998
Az.: V/32.2-61d04/01-Butzbach
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

Inkrafttreten

Die Verfügung zum Anzeigeverfahren wurde am 3.3.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dem Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH

Externe Ausgleichsfläche Flur 5, Nr. 80 gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB
Gemarkung Münster
(gem. Begründung Teil 2)



▭ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 werden 3150 m² intensiv genutzte Ackerfläche des Grundstückes Gemarkung Münster Flur 5 Parzelle Nr. 80 als extensive Ausgleichsfläche in Streuobstwiese umgewandelt (s. 2. Landschaft und Grünordnung in der Begründung).

2. Änderungsplan zum Bebauungsplan "Hunnenburg" in der Gemarkung Butzbach, Am Seedammweg;

Oktober 1994 Mi
März 1995 Mi
MAI 1997 Mi
August 97