Der rechtswirksame Bebauungsplan ist ausschließlich in der

Stadt Butzbach

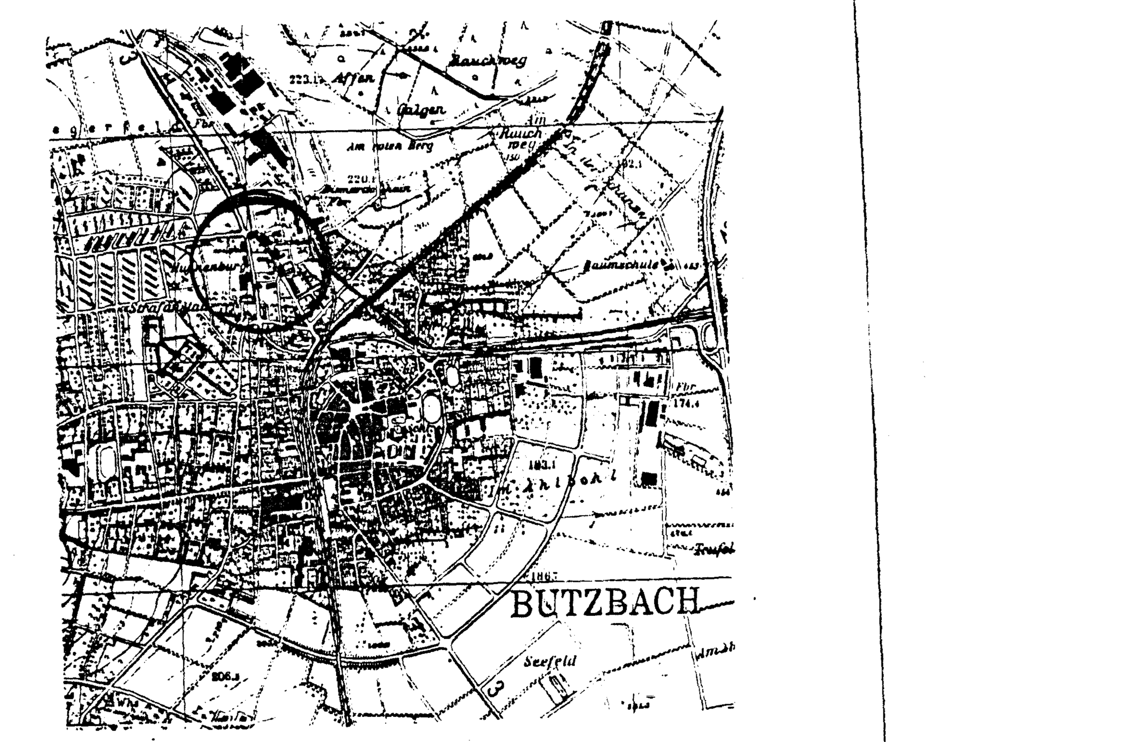
vorhanden und kann dort eingesehen werden.

… Plan siehe nächste Seite ...

STADT BUTZBACH

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

HUNNENBURG - ZWISCHEN B3 UND WETZLARER STRAßE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

M - Mischgebiet gem § 6 BauNVO
Nach § 1 (5) und (6) BauNVO sind die in § 6 (2) BauNVO genannten Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

A (Blockbezeichnung)

MI	II
0,4	0,8
0	

Mischgebiet	Vollgeschosse (max.)
GRZ	GFZ
Bauweise = offen	

BAUGRENZE
NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (Hausgärten)

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenze mit untergeordneten Baukörperteilen bis zu 1,0 m zulässig, sofern bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

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

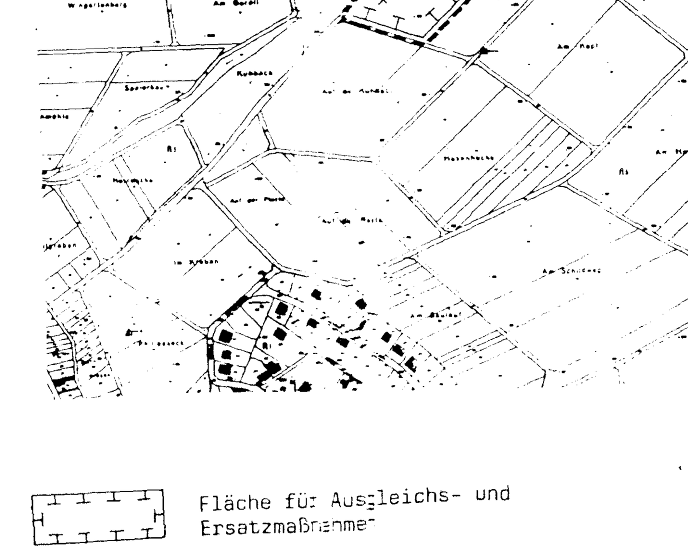
3.1 Zu erhaltender Baum

3.2 Anpflanzung einer Schutz-/Randeingrünung aus Bäumen 1. und 2. Ordnung gem. Liste 1. Alle 30 m sind ein Baum 1. Ordnung und dazwischen 3 Bäume 2. Ordnung anzupflanzen. Zu erhaltende Bäume in diesem Bereich werden angerechnet.

3.3 Pro 150 m² nicht überbaubarer Fläche muß die Anpflanzung von einem Baum und drei Sträuchern vorgenommen werden. Maßgebend sind die Gehölze der Pflanzliste 1 und 2 .

3.4 Gemäß § 51 (1) HWG ist das anfallende Dachflächenwasser, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitl. Belange dem nicht gegenüberstehen zu verwerten. Es ist einer geeigneten Sammel-(Zisterne) und Regenwassernutzungsanlage (für z.B. Toilettenspülung, Waschmaschine, Gartenbewässerung) zuzuführen. Niederschlagswasser kann darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Dies gilt insbesondere für den Überlauf der Sammelanlage. Ein Anschluß des Überlaufes an das Kanalnetz ist jedoch zulässig.

3.5 Externe Ausgleichfläche Flur E, Nr. 80 Gemarkung Münster, Anpflanzung einer Streuobstwiese (gem. Begründung Teil 2)



Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die 10 400 m² große Ackerfläche wird die Ansaat einer Wiesenfläche, die Anpflanzung von 15 Obstbaumhochstämmen und 30 Sträuchern gem. Liste 1 und 2 festgesetzt. Die Maßnahme ist im Textteil Landschaftsplan näher erläutert und wird verbindlich festgesetzt.
Die Anpflanzung der Streuobstwiese wird den Eingriffen auf den Eingriffsflächen gem. § 8a BNatSchG zugeordnet.

4. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

4.2 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

4.3 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

4.4 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (Fugenpflaster, Rasengittersteine, Kies). In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die notwendigen Zufahrten für die Baublöcke rückwärtig der Wetzlarer Straße zulässig.

4.5 Zwischen dem Fahrbahnrand der B 3 und der westlichsten Baugrenze sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z.B. Gartenhütten) nicht zulässig.

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

4.7 In den mit A bezeichneten Blöcken ist passiver Schallschutz gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich. Das erforderliche resultierende Luftschalldämmaß der Außenbauteile beträgt R'w,res = 40 dB . Für die Fenster ist die Schallschutzklasse SSK= 3 erforderlich.

4.8 Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe vorgeschichtlicher und römischer Bodendenkmäler. Es ist daher im Plangebiet mit Bodendenkmäler zu rechnen. Nach den Vorschriften des Hess. Denkmalschutzgesetzes in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB wird deshalb festgesetzt, daß sämtliche Erdarbeiten und sonstige Baumaßnahmen einer denkmalschutzrechtlicher Genehmigung bedürfen, die an Bedingungen gebunden ist.

4.9 Brennstoffregelung gemäß § 87 Abs. 2 Z iffer 2 HBO

Zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes und aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit gem. HBO wird im Geltungsbereich des B-Planes festgesetzt:
Werden Gas oder Heizöl EL zur Raumwärmeerzeugung und Warmwasserbereitung als Brennstoffe eingesetzt, richten sich die oberen Emmissionsgrenzwerte (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/lWh und für SO_2 von 100 mg/kWh nicht überschritten werden.

Zusätzlich darf der Jahresheizwärmebedarf je m² Wohnfläche und Jahr die folgenden Energiedämmwerte nicht überschreiten:

Ein-und Zweifamilienwohnhäuser 75 kWH m²a
Mehrfamilienhäuser 65 kWH m²a

Der Nachweis erfolgt nach dem Berechnungsverfahren des Leitfadens "Energie im Hochbau - Energiebewußte Gebäudeplanung" (Hess. Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten 1994).

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DACHNEIGUNG: 35 Grad - 45 Grad für die Wohngebäude
20 Grad - 45 Grad für sonstige, zulässige bauliche Anlagen

1.1 SOLARANLAGEN sind zulässig.

2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Höhe des EG-Fußbodens darf maximal 1,0 m über vorhandener Geländeoberkante betragen. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,0 m . Bezugspunkt ist jeweils die vorhandene Geländeoberkante in Gebäudemitte.

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.

C. HINWEISE

1. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAltlastG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die Bauaufsicht des Wetteraukreises oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen."

2. — — — — — — — Grundstücksgrenzen unverbindlich

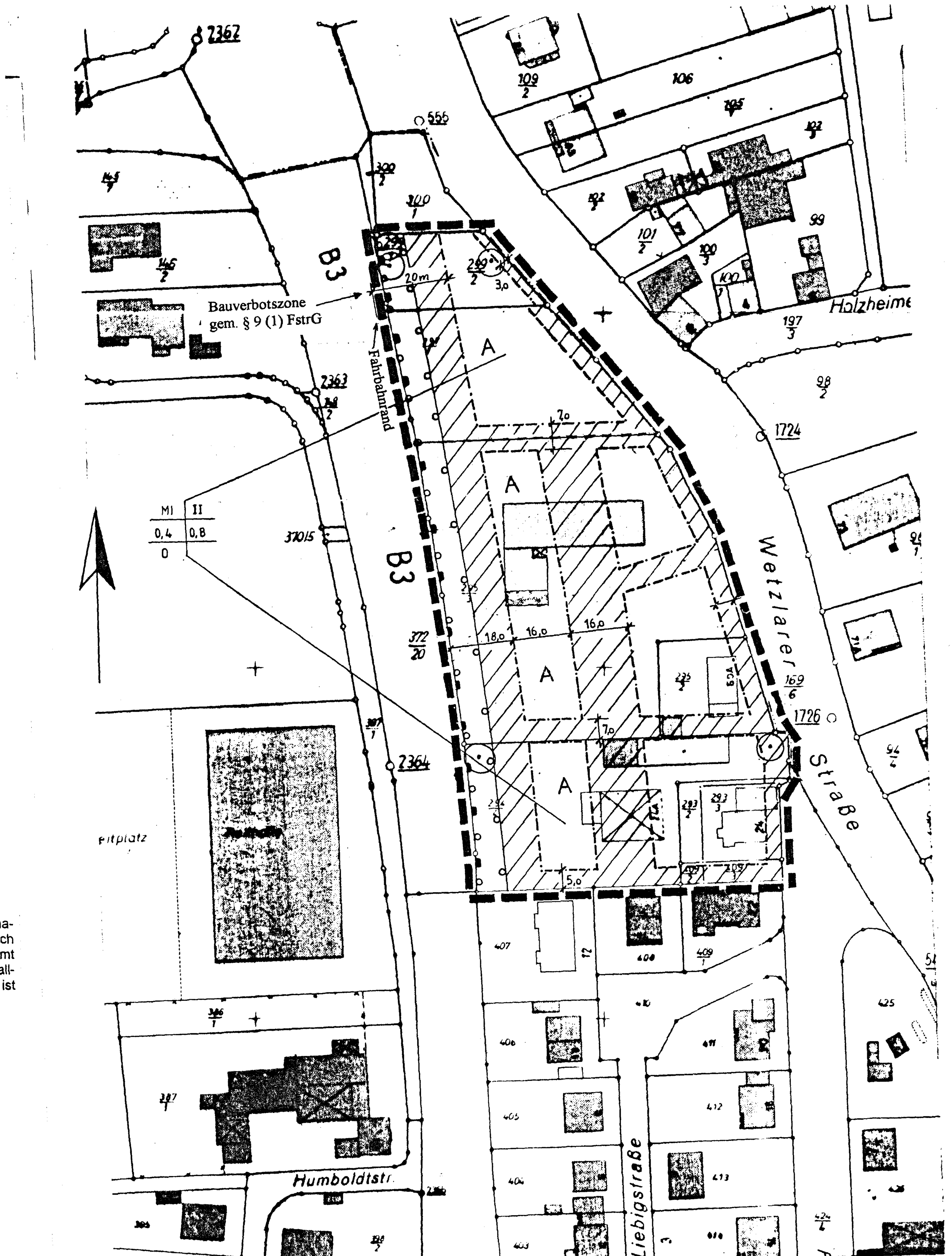
PFLANZENLISTE

1. BÄUME

GROSSKRONIGE BÄUME (1. ORDNUNG) (4 xv, mB, StU 20-25),		KLEINKRONIGE BÄUME (2. ORDNUNG) (3 xv, mB, StU 16-20):	
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	HOCHSTAMM-	OBSTBÄUME

2. STRÄUCHER (mind. 1 xv, 60-100)

BERBERIS VULGARIS	SAUERDORN	RHAMNUS FRANGULA	FAULBAUM
CORNUS MAS	KORNELKIRSCHE	R. CARTHARTICUS	KREUZDORN
C. SANGUINEA	ROTER HARTRIEGEL	ROSA CANINA	HECKENROSE
CORYLUS AVELLANA	HASEL	R. RUBIGNOSA	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



M 1:1000

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 / 22.4.93

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.90 / 22.4.93

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.90

Aufstellungsbeschluß

durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.7.93 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH

Bürgermeister

Bürgerbeteiligung

gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 31.8.94 bis 16.9.94.

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 5.10.95 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.
Der Beschluß wurde am 2.2.96 ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.2.96 bis einschließlich 15.3.96.

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH

Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.12.97 gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH

Bürgermeister

2. Offenlegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.10.96 die erneute Offenlegung beschlossen. Der Beschluß wurde am 4.3.97 ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung erfolgte vom 10.3.97 bis einschließlich 18.4.97.

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Verfügung zum Anzeigeverfahren wurde am 3.7.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH

Anzeigeverfahren

Die Wirkung des § 11 Abs. 3 BauGB ist mit Ablauf des 3. Juni 1998 eingetreten.
Az.: ~~IV 34~~ V 32.2-61d 04/01-Butzbach-
~~Regierungspräsidium~~ Darmstadt
im Auftrag

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

DER LANDRAT DES WETTERAUKREISES
-KATASTERAMT-
FRIEDBERG, DEN 08. Okt. 1993 1993

Vorm. Dir.

STADT BUTZBACH

BEBAUUNGSPLAN HUNNENBURG - ZWISCHEN B3

UND WETZLARER STRAßE

AMT FÜR BAUWESEN

MAI 94 DEZ. 1997
AUG. 94
JULI 1995
August 1996