

Plan- und Genehmigungsverfahren

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HUNNENBURG – ZWISCHEN B3 UND WETZLARER STRASSE
MIT LANDSCHAFTSPLAN
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBU_0013_00
Katastergrundlagen ALK Stand vom :
Erstellt von :

STADT BUTZBACH BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN HUNNENBURG – ZWISCHEN B3 UND WETZLARER STRASSE

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

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

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

..... *Landr. Verm. Dir.*



Plan- und Genehmigungsverfahren

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HUNNENBURG – ZWISCHEN B3 UND WETZLARER STRAßE
MIT LANDSCHAFTSPLAN

Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBU_0013_00**

Katastergrundlagen ALK Stand vom :

Erstellt von :

Aufstellungsbeschuß

durch die Stadtverordneten-
versammlung am 21.7.93 gemäß
§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH



Öffentliche Auslegung

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

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH



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.



Bürgerbeteiligung

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

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH



Satzungsbeschuß

Die Stadtverordnetenversammlung
hat am 17.12.97 gemäß § 10
Baugesetzbuch (BauGB) den Bebau-
ungsplanentwurf als Satzung be-
schlossen.

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH



Inkrafttreten

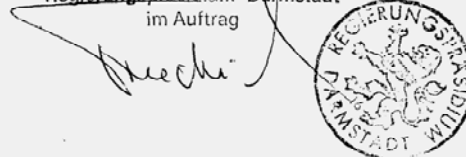
Die Verfügung zum Anzeige-
verfahren wurde am 3.7.1998
ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dem Tage der Bekannt-
machung ist der Bebauungsplan
rechtsverbindlich geworden.

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH

Anzeigeverfahren

Die Wirkung des § 11 Abs. 3 BauGB ist mit
Ablauf des 3. Jan. 1998
eingetreten.

AZ: 1322-614/91-Butzbach
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag



STADT BUTZBACH

BEBAUUNGSPLAN HUNNENBURG - ZWISCHEN B3

UND WETZLARER STRAßE

AMT FÜR BAUWESEN

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

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HUNNENBURG – ZWISCHEN B3 UND WETZLARER STRAßE
MIT LANDSCHAFTSPLAN

Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBU_0013_00**

Katastergrundlagen: ALK Stand vom

Erstellt von :

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

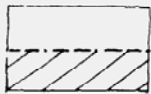
A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

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)			
M	I	Mischgebiet	Vollgeschosse (max.)
0,4	0,8	GRZ	GFZ
0		Bauweise = offen	

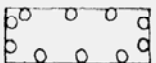


BAUGRENZE
NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (Hausgärten)

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.

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HUNNENBURG – ZWISCHEN B3 UND WETZLARER STRAßE
MIT LANDSCHAFTSPLAN

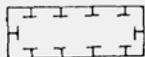
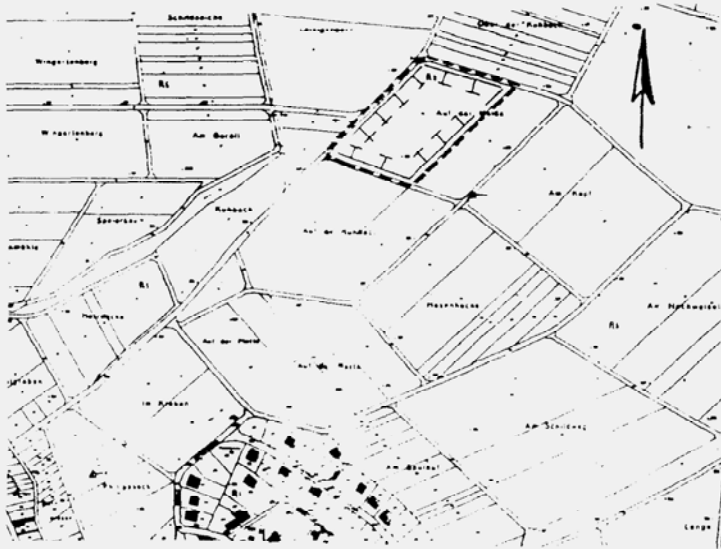
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBU_0013_00**

Katastergrundlagen: ALK Stand vom

Erstellt von :

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 1, 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.

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HUNNENBURG – ZWISCHEN B3 UND WETZLARER STRAßE
MIT LANDSCHAFTSPLAN

Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBU_0013_00**

Katastergrundlagen: ALK Stand vom

Erstellt von :

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 Luftschalldämmmaß 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 denkmalrechtlicher Genehmigung bedürfen, die an Bedingungen gebunden ist.

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HUNNENBURG – ZWISCHEN B3 UND WETZLARER STRAßE
MIT LANDSCHAFTSPLAN

Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBU_0013_00**

Katastergrundlagen: ALK Stand vom

Erstellt von :

4.9 Brennstoffregelung gemäß § 87 Abs. 2 Ziffer 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 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 NO _x 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 NO _x 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 m ² a
Mehrfamilienhäuser	65 kWh m ² a

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

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HUNNENBURG – ZWISCHEN B3 UND WETZLARER STRAßE
MIT LANDSCHAFTSPLAN

Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBU_0013_00**

Katastergrundlagen: ALK Stand vom

Erstellt von :

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 HAAltlastG 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

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HUNNENBURG – ZWISCHEN B3 UND WETZLARER STRASSE
MIT LANDSCHAFTSPLAN

Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBU_0013_00

Katastergrundlagen: ALK Stand vom

Erstellt von :

PFLANZENLISTE

1. BÄUME

GROSSKRONIGE BÄUME (1. ORDNUNG)

(4 xv, mB, StU 20-25):

ACER PLATANOIDES	SPITZAHORN
AESCULUS	KASTANIE
HIPPOCASTANUM	
FAGUS SYLVATICA	ROTBUCHE
FRAXINUS EXCELSIOR	ESCHE
QUERCUS ROBUR	STIELEICHE
Q. PETRAEA	TRAUBENEICHE
TILIA CORDATA	WINTERLINDE
T. PLATYPHYLOS	SOMMERLINDE
ULMUS CARPINIFOLIA	FELDULME
U. GLABRA	BERGULME

KLEINKRONIGE BÄUME (2. ORDNUNG)

(3 xv, mB, StU 16-20):

ACER CAMPESTRE	FELDAHORN
CARPINUS BETULUS	HAINBUCHE
MALUS SYLVESTRIS	WILDAPFEL
PRUNUS AVIUM	WILDKIRSCHIE
P. MAHALEB	WEICHSELKIRSCHIE
P. PADUS	TRAUBENKIRSCHIE
PYRUS COMMUNIS	WILDBIRNE
SORBUS AUCUPARIA	EBERESCHIE
S. DOMESTICA	SPEIERLING
	HOCHSTAMM-OBSTBÄUME

2. STRÄUCHER (mind. 1 xv, 60-100)

BERBERIS VULGARIS	SAUERDORN
CORNUS MAS	KORNELKIRSCHIE
C. SANGUENEA	ROTER HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA	HASEL
CRATAEGUS MONOCARYNA	WEISSDORN
C. OXYACANTHA	ROTDORN
CYTISUS SCOPARIUS	BESENGINSTER
EUONYMUS EUROPAEUS	PFaffenHÜTCHEN
HIPPOPHAE RHAMNOIDES	SANDDORN
LIGUSTRUM VULGARE	LIGUSTER
LONICERA XYLOSTEUM	HECKENKIRSCHIE
PRUNUS SPINOSA	SCHLEHE

RHAMNUS FRANGULA	FAULBAUM
R. CARTHARTICUS	KREUZDORN
ROSA CANINA	HECKENROSE
R. RUBIGNOSA	ZAUNROSE
R. RUPESTRIS	HECKTROSE
R. PIMPINELLIFOLIA	BIBERNELLROSE
SALIX CAPREA	SALWEIDE
S. PURPUREA	PURPURWEIDE
SAMBUCUS NIGRA	SCHWARZER HOLUNDER
S. RACEMOSA	TRAUBENHOLUNDER
VIBURNUM LANTANA	WOLLIGER SCHNEEBALL
V. OPULUS	GEMEINER SCHNEEBALL

Übersichtsplan des Planungsgebietes

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HUNNENBURG –ZWISCHEN B3 UND WETZLARER STRAßE
mit Landschaftsplan

Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBU_0013_00**

Katastergrundlage : ALK Stand vom

Erstellt von :

