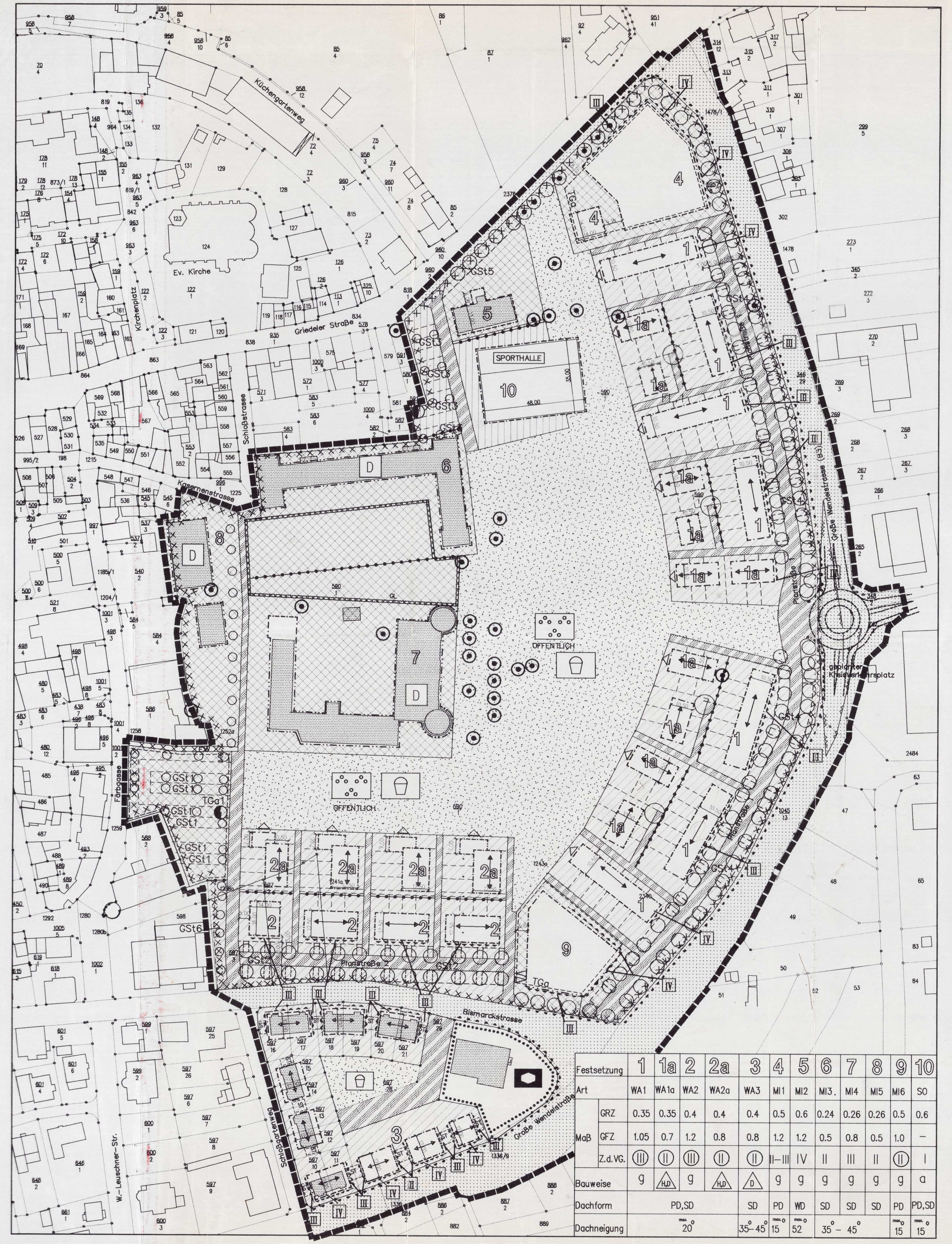


Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) BauGB, § 1–11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Sondergebiet Sporthalle (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 (2) 1, § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
Z.d.VG.	Zahl der Vollgeschosse
II	Z.d.VG maximal
(II)	Z.d.VG. zwingend
II–III	Z.d.VG. minimal und maximal

3. Bauweise, Baulinien
(§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)

g	geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
D	nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
H,D	nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
	Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
	Firstrichtung
PD	Pultdach
SD	Satteldach

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 (2) 2, (4), § 9 (1) 5, (6) BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Kindergarten (§ 9 (1) 5 BauGB)
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 (1) 5 BauGB)

5. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11, (6) BauGB)

	Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (verk.beruh. Bereich) (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Einfahrt– Ausfahrt TGA (§ 9 (1) 4 BauGB)
	Bereich ohne Ein– und Ausfahrt (§ 9 (1) 4 BauGB)
FW	öffentl. Fußweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen
(9 (1) 12, 14, (6) BauGB)

- Elektrizität (§ 9 (1) 12 BauGB)

7. Grünflächen
(§ 5 (2) 5, (4), § 9 (1) 15, (6) BauGB)

- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Spielanlagen (§ 9 (1) 5 BauGB)
- Parkanlage (§ 9 (1) 15 BauGB)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 (2) 10, (4), § 9 (1) 20,25, (6) BauGB)

- prinzipieller anzupflanzender Baumstandort (Standort aus funktionalen Gründen verschiebbar)
- zu erhaltende Baumstandorte

8. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 5 (4), § 9 (6), § 172 (1) BauGB)

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 (4) BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
TGa	Tiefgaragenanlage
GSt1–GSt6	Gemeinschaftsstellplätze
St	Stellplätze
SPORTHALLE	Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 (1) 9 BauGB)
GL	Mit Geh– und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 (21) BauGB)
	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)
IV	Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Tabelle 8
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO)
	Gebäudebestand
	Umgrenzung der für baul. Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (9 (5) 3 BauGB) (Fläche festgestellter Altlast)
	Symbol für besondere Fassadengestaltung
1–10	Baugebiete
	freizuhaltende Sichtweiten (gemäß RAS–K1)

Genehmigt
am 18. Jan. 1999
Az.: V 32 2-61d 04/01-Butzbach 44-
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
[Unterschrift]
[Siegel: Regierungspräsidium Darmstadt]

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

WA 1 + 1a, WA 2 + 2a, WA 3:

Die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen durch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Für die Mischgebiete mit der Bezeichnung MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5, MI 6 gilt:

- Die gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO zulässige Nutzung durch sonstige Gewerbebetriebe ist gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.
- Die gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 9 (3) BauGB und § 1 (7) Nr. 2 BauNVO wird für die Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 6 eine Wohnnutzung im Erdgeschoß ausgeschlossen. In den Mischgebieten MI 3, MI 4 und MI 5 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoß nur ausnahmsweise zulässig.

Im Mischgebiet MI 5 sind die gem. § 6 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 SO Sonstiges Sondergebiet (Sporthalle) gem. § 11 BauNVO

Die Art der Nutzung des Sondergebietes wird gemäß § 11 (2) BauNVO als Sporthalle festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse gem. § 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO

Die zulässige GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse ist der Tabelle im zeichnerischen Planteil zu entnehmen.

Gemäß § 20 (3) BauNVO ist in den Baugebieten WA 1, WA 2 und MI 1 die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände ganz bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 1 BauGB sowie § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO

Abhängig von der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse dürfen folgende Traufhöhen nicht überschritten werden:

Traufhöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 + 1a und WA 2 + 2a

Anzahl der Vollgeschosse	*Traufhöhen (inkl. Sockelhöhen)*
II	max. 7,50 m
III	max. 8,50 m

Traufhöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 3

II	max. 6,50 m

Traufhöhen in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 6

II	max. 8,50 m
III	max. 9,50 m
IV	max. 15,30 m

Traufhöhen in den Mischgebieten MI 3, MI 4 und MI 5

Die Traufhöhen der jeweiligen vorhandenen Bebauung sind einzuhalten.

Traufhöhen im Sonstigen Sondergebiet

max. 7,00 m

Die Traufhöhe ist das Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Sockelhöhe (= Abstandsmaß von der im Mittel gemessenen Straßenoberfläche der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. Wohnweg bis zur Oberkante Erdgeschoß-Rohboden), bezogen auf die jeweilige Hausgruppe, darf maximal 0,50 m betragen. Im Baugebiet MI 2 darf die Sockelhöhe maximal 1,30 m betragen.

2.4 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Die zulässige GRZ darf durch Anlagen nach § 19 (4) Nr. 1 - 3 BauNVO höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die textliche Festsetzung Nr. 3.3 bleibt davon unberührt.

2.5 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 21 a BauNVO

Tiefgaragen sind gemäß § 21 a (1) BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl bleiben gemäß § 21 a (4) BauNVO die Flächen von Tiefgaragen und Stellplätzen unberücksichtigt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO

In den Baugebieten WA 1, WA 2, MI 1 bis MI 6 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In den Baugebieten WA 1a, WA 2a und WA 3 sind nur Hausgruppen bzw. Doppelhäuser gemäß Planzeichnung zulässig.

Im Baugebiet SO ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Turnhalle ist teilweise (im Bereich der öffentlichen Grünfläche) bis an die neu zu bildenden Grundstücksgrenzen heranbaubar.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 9 (1) 25 a BauGB, § 23 BauNVO)

In den Baugebieten WA 1a und WA 2a sind die Dachflächen der Gebäude mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten.

Außenwände mit einer zusammenhängend geschlossenen Fläche von mehr als 30 qm sind flächig zu begrünen. Zur Fassadenbegrünung sind bevorzugt Arten der Liste 3 (siehe Nr. 11 Gehölzlisten) standortabhängig zu verwenden.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 9 (1) 25 a BauGB)

In den Baugebieten WA 1 + 1a, WA 2, WA 2a und WA 3 sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 30 % der Grundstücksfreifläche sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Je 200 qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Laubbaum aus den Listen 1, 2 oder 4 (siehe Nr. 11 Gehölzlisten) zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind in ausreichendem Abstand zu Versorgungstrassen anzuordnen, ggf. sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Flächenbefestigungen sind nur soweit zulässig, als die Nutzung der Fläche dies unbedingt erfordert, in den Baugebieten WA 1 + 1a, WA 2 + 2a und WA 3 darf dies jedoch nur maximal 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sein. Zufahrten, Wohnwege und Fußwege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wasserdurchlässige Decke).

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht sind, außer den Zugängen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen.

Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind nur offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

In den Baugebieten MI 3 und MI 4 wird gemäß der zeichnerischen Festsetzung ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) 25a BauGB

4.1 Anzahl und Größe der Stellplätze und Garagen richten sich nach der jeweils geltenden Satzung der Stadt Butzbach über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen, dabei sind die folgenden Festsetzungen zu berücksichtigen:

4.2 Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze (GSt) zu den Baugebieten:

GSt 1 zu MI 3, MI 4 und MI 5
TGa 1 zu MI 3, MI 4 und MI 5
GSt 2 zu WA 2 + 2a
GSt 3 zu SO + MI 2
GSt 4 zu WA 1 + 1a
GSt 5 zu MI 2
GSt 6 zu Flst. 598

4.3 Im Baugebiet WA 1 + 1a sind alle Stellplätze nur innerhalb der mit GSt 4 bezeichneten Flächen zulässig. Im Baugebiet WA 2 + WA 2a sind alle Stellplätze nur innerhalb der mit GSt 2 bezeichneten Flächen zulässig (gemäß § 12 (6) BauNVO).

In den Baugebieten MI 1, MI 2 und MI 6 sind alle Stellplätze in Tiefgaragen bzw. ebenerdigen Stellplätzen unterzubringen.

In den Baugebieten MI 3, MI 4 und MI 5 sind alle Stellplätze auf der mit GSt 1 bezeichneten Fläche sowie in der mit TGa1 bezeichneten Tiefgarage unterzubringen.

Alle Stellplätze des Baugebietes SO sind auf der Fläche GSt 3 nachzuweisen.

In den Baugebieten MI 1 - MI 6 und SO ist ausnahmsweise zusätzlich zu den mit Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen bezeichneten Flächen auf bis zu 50 % der verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche die Unterbringung von Stellplätzen zulässig. Die textliche Festsetzung Nr. 4.5 bleibt davon unberührt.

Im Baugebiet WA 3 sind bei Doppelhausbaubreite jeweils 2 Garagen innerhalb der für Stellplätze vorgesehenen Flächen an den äußeren Grundstücksgrenzen zusammenzufassen (gemäß § 12 (6) BauNVO). Pro Grundstück ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein weiterer Stellplatz zulässig.

4.4 Die Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche auszuführen. Die Baumscheibe von Stellplatzbäumen ist ausreichend groß zu bemessen. Der Stamm ist vor Beschädigung durch Kfz zu schützen. Die Baumpflanzungen sind in ausreichendem Abstand zu Versorgungstrassen anzuordnen, ggf. sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

4.5 Tiefgaragen müssen mit mindestens 0,5 m Erdüberdeckung ausgeführt und begrünt werden.

4.6 Gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen zum Zwecke der Kleintierhaltung ausgeschlossen.

5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist mindestens ein Anteil von 50 % von der Bebauung freizuhalten. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu mindestens 50 % gärtnerisch anzulegen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

6.1 Stellplätze und oberirdische Parkplätze sind mit wasserdurchlässiger Decke auszubauen.

6.2 Die Baumscheibe von Stellplatz- und Straßenbäumen muß ausreichend groß bemessen werden. Der Stamm muß vor Beschädigung durch Kfz geschützt werden. Die Baumpflanzungen sind in ausreichendem Abstand zu Versorgungstrassen anzuordnen, ggf. sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

6.3 Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege sind mit wasserdurchlässiger Decke auszubauen.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Die öffentlichen Grünflächen sind als innerstädtische Parkanlage zu gestalten, als extensive Grünfläche zu entwickeln und zu pflegen und mit überwiegend heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die bestehenden Baumstandorte sind zu erhalten und sinnvoll zu ergänzen. Je 400 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum der Liste 1 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind in ausreichendem Abstand zu Versorgungstrassen anzuordnen, ggf. sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Statt Rasen sind Wiesen anzulegen. Die Verwendung von mineralischem Dünger und Pestiziden ist unzulässig.

7.2 Die Befestigung der öffentlichen Grünflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung der Flächen erforderlich ist (z.B. Fußwege). Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, ausgenommen hiervon sind die Hauptfuß- und -radwegeverbindungen.

7.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind auch Spielplätze für Kinder unter 14 Jahren auszubilden. Zur Randeingrünung sind Gehölze der Liste 2 zu verwenden, giftige Gehölze sind unzulässig.

8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und Schonung der Wasserreserven

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist der Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück zuzuführen, sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zuläßt. Die Versickerung darf erst erfolgen, wenn auf dem Grundstück festgestellte Altlasten saniert sind. Die Bemessung und technische Ausgestaltung der Versickerungsanlage ist gemäß Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV), Arbeitsblatt A 138, vorzunehmen. Alternativ ist bei nicht begrünten Dachflächen der Bau einer geschlossenen Zisterne mit Entnahme von Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung o.ä.) möglich. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muß mindestens 15 l/qm bedachte Grundfläche betragen. Der Überlauf an das öffentliche Kanalnetz ist zulässig.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1 An den im Plan gekennzeichneten Fassaden sind aufgrund der Straßenverkehrslärmimmissionen für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

9.2 Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe Aug. 1992, sind zum Schutz gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabellen 8 und 9 einzuhalten. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche sind im Plan gekennzeichnet.

10. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Die Fläche des Grundstücks Butzbach, Gemarkung Butzbach Flur 1 Flurstück 590/1 ist mit Bescheid vom 01.10.1996 durch das Regierungspräsidium Darmstadt auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 HAltlastG als Altlast festgestellt.

Entsprechende Maßnahmen zur Sanierung sind zu veranlassen. Das betreffende Grundstück ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

11. Gehölzlisten

Liste 1

Laubbäume für den Straßenbereich

Roßkastanie	-	Aesculus Hippocastanum
Winterlinde	-	Tilia cordata
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Stieleiche	-	Quercus robur
Rotdorn	-	Crataegus laevigata

Liste 2

Bäume und Sträucher für öffentliche und private Grünflächen und Grundstücksfreiflächen

Bäume

Traubeneiche	-	Quercus petraea
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Esche	-	Fraxinus excelsior
Salweide	-	Salix caprea

und Arten der Liste 1

Sträucher

Brombeere	-	Rubus spec.
Hasel	-	Coryllus avellana
Spindelbaum	-	Euonymus europaea
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Besenginster	-	Cytisus scoparius
Rot-Dorn	-	Crataegus laevigata
Schlehe	-	Prunus spinosa
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Feldahorn	-	Acer campestre
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Wildrosen	-	Rosa spec.

Liste 3

Kletterpflanzen

Waldrebe	-	Clematis vitalba, Hybr.
Efeu	-	Herdera helix
Wilder Wein	-	Parthenocissus spec.
Kletterrosen	-	Rosen in Sorten
Knöterich	-	Polygonum aubertii
Heckenkirsche	-	Lonicera var
Pfeifenwinde	-	Artistolochia durior
Baumwürger	-	Celastrus orbiculatus
Kletterhortensie	-	Hydrangea petiolaris
Blauregen	-	Wisteria sinensis

Liste 4:

Obstbäume

Apfelsorten

Winterrambour Kaiser Wilhelm
Jacob Lebel
Schafnase
Weißer Winterkalvill
Brettacher

Birnen

Alexander Lucas
Gute Graue
Clapps Liebling
Schweizer Wasserbirne

Zwetschen/Mirabellen

Mirabelle von Nancy
Hauszwetschge

Bei der Pflanzung von Obstgehölzen sollen alte Lokalsorten verwendet werden. Diese Sorten gedeihen ohne Pestizid- und Düngemitteleinsatz.

B. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BauGB UND § 87 HBO

1. Anordnung von Gebäudesockel und Geschoßebene

Die Höhe der Gebäudesockel sowie die Anordnung der Geschoßebenen sind innerhalb eines Baufensters aufeinander abzustimmen.

Die Sockelhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m betragen bezogen auf die im Mittel gemessene Oberfläche der angrenzenden Erschließungsstraße zur OK Rohfußboden im Erdgeschoß. Abweichend ist im Mischgebiet MI 2 eine Sockelhöhe von maximal 1,30 m zulässig.

2. Dachform, Gestalt

In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 + 1a und WA 2 + 2a sind nur Pult- bzw. Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 20° zulässig.

In den Baugebieten MI 1, MI 6 und SO sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 15 ° zulässig.

Im Baugebiet MI 2 ist die Dachform nur als Walmdach mit maximal 52° Dachneigung zulässig.

In den anderen Baugebieten sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 45° zulässig.

Die Dachform, die Dachneigung und die Dachfarbe ist innerhalb eines Baufensters einheitlich auszuführen.

3. Fassaden

Dunkle Farben sind bei der Fassadengestaltung nicht über große Flächen (mehr als 10 % der Fassadenoberfläche) zu verwenden.

Die mit dem Zeichen für besondere Fassadengestaltung versehenen Flächen sind durch Vor- und Rücksprünge, Erker, Fensterflächen und Balkone besonders architektonisch zu gestalten.

4. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind unzulässig, davon ausgenommen sind Bereiche, die an private Hausgärten grenzen. Einfriedungen zwischen den privaten Gärten und der öffentlichen Grünflächen sind zulässig.

5. Standplätze von Müllbehältern

Die Standplätze von Müllbehältern sind in das Gebäude zu integrieren oder mit Mauern im Material des Hauptgebäudes oder mit Zäunen und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend gegen Einblick von den öffentlichen Flächen abzuschirmen.

6. Werbeanlagen

Alle Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und dürfen nur in Übereinstimmung mit den folgenden Bestimmungen ausgeführt werden:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig (ausgenommen sind Hinweiszeichen, die auf versteckt gelegene Stätten aufmerksam machen.)
- Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. OG, max. aber bis zu 4,00 m Höhe über Straßenniveau angebracht werden (EG-Bereich). Sie dürfen in ihrer Höhe 0,5 m und in ihrer horizontalen Abwicklung 2/3 der Gebäudefront nicht überschreiten; dies gilt auch für die Gesamtabwicklung mehrerer Anlagen. Die Gestaltung ist mit dem architektonischen Erscheinungsbild abzustimmen.
- Im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und vorderer Gebäudeflucht sind Werbeanlagen ausgeschlossen.
- Als Werbeanlagen unzulässig sind Plakate und Bänder, die auf Schaufenstern befestigt werden und dabei mehr als 25 % der Schaufensterfläche einnehmen.
- Werbeanlagen in grellen Farben, selbstleuchtende Transparente und mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht etc.) oder Rückstrahlschilder und -bänder sind nicht zulässig.

7. Wärmeversorgung

Das Baugebiet soll mittels Fernwärme, alternativ mittels Gasheizung versorgt werden. Feste und flüssige Brennstoffe sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind offene Kamine, die nicht zur Primärbeheizung dienen.

C. HINWEISE

Meldungen von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, anzuzeigen. Die Anzeigepflicht ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.

Im Plangebiet befinden sich ältere Bauanlagen (z.B. die vor 1310 entstandene Wasserburg), die gemäß HDSchG unter Denkmalschutz stehen. Daher bedürfen sämtliche Baumaßnahmen im Plangebiet einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, die Auflagen und Bedingungen enthalten kann. Die Kosten für mögliche archäologische Untersuchungen sind gemäß HDSchG vom Planbetreiber zu tragen.

Mauer an der Griedeler Straße/Große Wendelstraße

Die bestehende Mauer an der Griedeler Straße/Große Wendelstraße kann in Ausnahmefällen aus gestalterischen und nutzungsbedingten Gründen unterbrochen werden. Der geschlossene Eindruck der Mauer muß erhalten bleiben.

Bodenuntersuchung und -sanierung

Aufgrund des als Altlast festgestellten Bereiches mit der Flurstücknummer 590/1 und den darauf bereits festgestellten Schadstoffbelastungen sowie einer möglichen Kontamination des Grundwassers sind weiterführende Untersuchungen unumgänglich.

Vor Erteilung von Baugenehmigungen muß die Sanierung von kontaminierten Böden durchgeführt sein. Während der Bauarbeiten ist zusätzlich eine Überwachung des Bodenaushubs bezüglich einer eventuell verbliebenen Kontaminierung durchzuführen (pro 500 cbm Bodenaushub eine Analytik).

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141). Die Neufassung wurde auf Grund des Art.10 Abs.1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S.2081) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung bekanntgemacht.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 20.12.1993, bekanntgemacht am 28.12.1993 (GVBl. I Nr. 32, S.655)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des BauROG vom 18.08.1997. (BGBl I S.2081)
- **Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)** in der Fassung vom 19.12.1994 (GBVI. I S.775)
- **Hessische Gemeindeordnung** §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung i.d.Fa. vom 01.04.1993 (GVBl. I 1992, S.534), geändert durch Gesetz vom 17.10.1996 (GVBl. I. S.456).

Aufstellungsbeschluß (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)
durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.11.1990

[Siegel: Stadt Butzbach] Der Magistrat der Stadt Butzbach
[Unterschrift] Bürgermeister

Bürgerbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)
in der Zeit vom 11.04.1994 bis 22.04.1994

[Siegel: Stadt Butzbach] Der Magistrat der Stadt Butzbach
[Unterschrift] Bürgermeister

1. Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs.2 BauGB)
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.08.1996 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.
Der Beschluß wurde am 07.09.1996 ortsüblich bekannt gemacht.
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 16.09.1996 bis einschließlich 18.10.1996.

[Siegel: Stadt Butzbach] Der Magistrat der Stadt Butzbach
[Unterschrift] Bürgermeister

Satzungsbeschluß (gemäß § 10 BauGB)
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.02.1997 den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

[Siegel: Stadt Butzbach] Der Magistrat der Stadt Butzbach
[Unterschrift] Bürgermeister

Aufhebung des Satzungsbeschlusses
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.05.1997 beschlossen, den Satzungsbeschluß zum Bebauungsplanentwurf vom 13.02.1997 aufzuheben.

[Siegel: Stadt Butzbach] Der Magistrat der Stadt Butzbach
[Unterschrift] Bürgermeister

Änderung des Bebauungsplans (gemäß § 3 Abs. 3 BauGB)
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.05.1997 die Aufstellung eines Plans zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Eine erneute Offenlage findet gemäß § 3 Abs. 3 BauGB statt.

[Siegel: Stadt Butzbach] Der Magistrat der Stadt Butzbach
[Unterschrift] Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs.3 BauGB / neu)
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.02.98 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.
Der Beschluß wurde am 20.02.1998 ortsüblich bekannt gemacht.
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.03.1998 bis einschließlich 31.03.1998.

[Siegel: Stadt Butzbach] Der Magistrat der Stadt Butzbach
[Unterschrift] Bürgermeister

Satzungsbeschluß (gemäß § 10 Abs.1 BauGB/ neu)
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.09.98 den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

[Siegel: Stadt Butzbach] Der Magistrat der Stadt Butzbach
[Unterschrift] Bürgermeister

Genehmigungsverfahren (gemäß § 10 Abs.2 BauGB/ neu)
Das Genehmigungsverfahren wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Regierungspräsidium Darmstadt

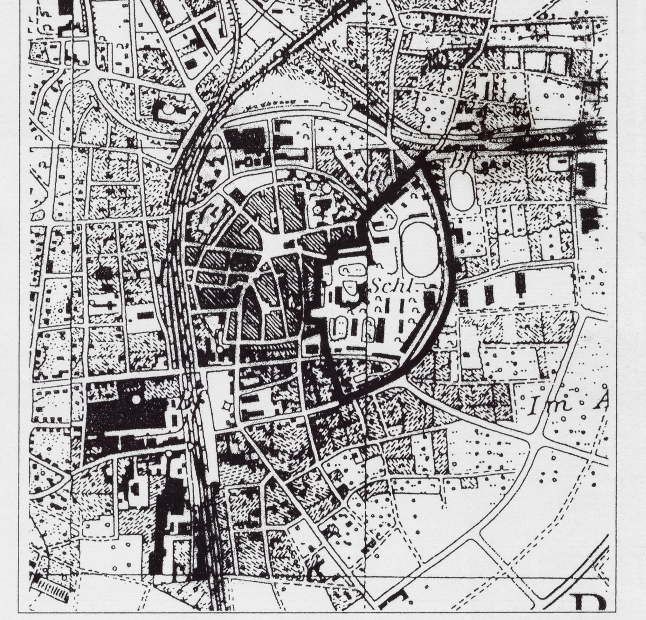
Inkrafttreten (gemäß § 10 Abs.3 BauGB/ neu)
Die Erteilung der Genehmigung wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Der Magistrat der Stadt Butzbach

Bürgermeister

Übereinstimmungsvermerk
Die Kartengrundlagen (Flurkarten) des Katasteramtes Friedberg liegen im Original (mit Stempel vom 14. Februar 1994 des Katasteramtes) vor. Der vorliegende Bebauungsplan stimmt mit diesen überein. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen somit mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

Stadt Butzbach B–Plan Landgrafenschloss



Übersichtsplan

STADT BUTZBACH

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan "Landgrafenschloss"

M 1 : 1000

0 10 20 40 60 100 m

STADT BAU PLAN Architektur und Stadtplanung
Wilhelm–Leuschner–Strasse 6, 64293 Darmstadt
Tel: 06151/99570, Fax 06151/995730

November 1998

97–02–04.dc6 Projektnr. 11408