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)
	nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
	nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
	Bauline (§ 23 (2) BauNVO)
	Firstrichtung
PD	Pultdach
SD	Satteldach
WD	Walmdach

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)
- 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) 15 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 anupflanzender Baumbestand (Standort aus funktionalen Gründen verschiebbar)
- zu erhaltene Baumstandorte

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

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 (4) BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

10. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Tiefgaragenanlage
- Gemeinschaftsstellplätze
- Stellplätze
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 (1) 9 BauGB)
- Mit Geh-, und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Vorkehrungen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Tabelle 8
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Einfahrt-Ausfahrt Gelenkbusse
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO)
- Gebäudestellrand
- Umgrenzung der für bauz. Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB) (Flächen mit Festgesetzter Altlast)
- Symbol für besondere Fassadengestaltung
- Baugebiete
- freistehende Schilderstelen (gemäß RAS-K1)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiet gemäß § 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 störenden Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 (6) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

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

1.2 MI - Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Die Festsetzung entfällt wie folgt gändert:
Für die Mischgebiete mit der Bezeichnung MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5, MI 5a, MI 5b gilt :

- Die gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung durch sonstige Gewerbebetriebe ist gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

- Die gemäß § 6 (2) Nr. 8 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

- Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.3 GE - Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

Die Festsetzung entfällt wie folgt gändert:
In den Gewerbegebieten GE 1 (1,7) Nr. 2 BauNVO sind für die Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 4 eine Wohnnutzung im Erdgeschoß zugelassen. In den Mischgebieten MI 3, MI 4, MI 5, MI 5a ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.

In Wohngebiet W 5 sind die gem. § 9 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.3 SO Sonstige Sondergebiete (Sporthalle) gem. § 11 BauNVO

Das Art der Nutzung ist Sondergebiete 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 gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO zur Vollgeschosse in der Tabelle in den 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 ihren Umfassungswänden gehörenden Flächen sowie der Umfassungswände ganz bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl 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	*Traufhöhe (incl. Sockelhöhen)*
II	max. 7.50 m
III	max. 9.50 m

Traufhöhen im allgemeinen Wohngebiet WA 3
max. 8.50 m

Die Festsetzung wird wie folgt gändert:
Traufhöhen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2

II	max. 10.50 m
III	max. 13.50 m

Die Festsetzung wird wie folgt gändert:
Traufhöhen in den Mischgebieten MI 3, MI 4 und MI 5
Die Traufhöhen der jeweils vorhandenen Bebauung sind einzuhalten.

Traufhöhen im allgemeinen Sondergebiet SO
max. 7.00 m

Die Traufhöhe ist das Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoss-Rohboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt:
Die Traufe beginnt erst gemäß Dachfläche nach unten - die obere Begrenzung ist der Dachfirst.

Folgende Festsetzung entfällt:
Die Traufhöhen sind gemessen von der im Mittel gemessenen Straßenoberfläche der angrenzenden Erschließungsstrasse. (bzw. Wohnweg bis zur Oberkante Erdgeschoss-Rohboden), bezogen auf die jeweilige Hausgruppe, darf max. 0,50 m betragen. Im Baugebiet MI 2 darf die Sockelhöhe max. 1,20 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 restliche Festsetzung bis zu 3 bleibt dann unberührt.

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

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

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl bleiben gemäß § 21 a 6 BauNVO die flächen von Tiefgaragen und Stellplätzen unberücksichtigt.

Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt:
Im Baugebiet WA 1 und im Baugebiet MI 1, abweichend zu § 19 (4) Satz 2 BauNVO, eine Grundflächenzahl von 0,8 durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO zulässig.

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

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

Die Festsetzung wird wie folgt gändert:
In den Baugebieten WA 1, WA 2, MI 1 bis MI 5b wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In den Baugebieten WA 1a, WA 2a, und WA 3 sind nur Hausgruppen bzw. Doppelhäuser gemäß Planzeichnung zulässig.

In den Baugebiet SO ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Turnhalle ist teilweise im Bereich der öffentlichen Grundfläche bis an die rea zu bindenden Grundstücksgrenzen herzustellen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO, § 23 BauNVO

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

Außerhalb mit einer zusammenhängend geschlossenen Fläche von mehr als 30qm sind Nistkästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen und bevorzugt Arten der Liste 3 siehe Nr. 11 Gehölzliste) standortabhängig zu verwenden.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 (5) BauNVO

In den Baugebieten WA 1 + 1a, WA 2, WA 2a, und WA 3 sind mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 50 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Flächenbefestigungen auf und innerhalb sowie außerhalb, 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 zu 50 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Flächenbefestigungen sind nur mit Rasenfugenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundener Decke herzustellen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke).

Die Grundstückszufahrten zwischen Straße und vorderer Gebäudefront sind, außer den Garagen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen.

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

Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Die Festsetzung wird wie folgt gändert:
In den Baugebieten MI 1, 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, V. m. § 9 (1) 25a BauGB

4.1 Anstell- und Stellplätze und Garagen richten sich nach der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach. Garagen sind nur innerhalb der mit GGa gekennzeichneten Flächen und der folgenden Festsetzungen zu zeichnungen.

4.2 Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze (GSt) zu den Baugebieten

Folgende Festsetzung entfällt:
GSt 7 zu WA 3, WA 4, MI 5 und MI 5a
GSt 8 zu WA 3, WA 4, MI 5 und MI 5a

GSt 2 zu WA 2 + 2a
GSt 3 zu WA 1 + 1a
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 + 2a sind alle Stellplätze nur innerhalb der mit GSt 2 bezeichneten Flächen zulässig (gemäß § 12 (6) BauNVO).

Die Festsetzung wird wie folgt gändert:
In den Baugebieten MI 1 und MI 2 sind alle Stellplätze im Tiefgeschoß bzw. oberirdischen Stellplätzen unterzubringen.

Folgende Festsetzung entfällt:
In den Baugebieten MI 3, MI 4, und MI 5 sind alle Stellplätze auf der mit GSt 7 bezeichneten Fläche sowie in der mit TGa1 bezeichneten Tiefgarage unterzubringen.

Alle Stellplätze des Baugebiets SO sind auf der Fläche GSt 1 herzustellen.

Die Festsetzung wird wie folgt gändert:
In den Baugebieten MI 1, MI 5b 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. 4.9 bleibt davon unberührt.

Im Baugebiet WA 3 sind die Doppelhaushälften jeweils 2 Garagen innerhalb der für Stellplätze vorgesehene Flächen an den äußeren Grundstücksgrenzen zusammenzubauen (GGa 1 bis GGa 4). Die Garagen sind nur innerhalb der hierfür nicht überbaubaren Grundstücksflächen an seitlicher Baulinie 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 Versorgungsleitungen anzuordnen. ggf. sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

4.5 Tiefgaragen müssen mit mindestens 0,5m Erddeckelbegrünt ausgebaut 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)

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

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

6.1 Bettüpfase und oberirdische Parkplätze sind mit wasserdurchlässiger Decke auszuführen.

6.2 Die Baumscheibe von Stellplatz- und Straßenbäumen muss ausreichend groß bemessen sein. Der Stamm ist vor Beschädigung durch KfZ zu schützen. Die Baumpflanzungen sind in ausreichendem Abstand zu Versorgungsleitungen anzuordnen. ggf. sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

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

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 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 Bepflanzung ist mit Sträuchern und Bäumen der Pflanzliste 1 vorzunehmen. Die Bäume sind in Gruppen anzuordnen und zu pflanzen. Die Pflanzabstände sind in ausreichendem Abstand zu Versorgungsleitungen anzuordnen, ggf. sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Die Pflanzabstände zu Verkehrsflächen sind mit Sträuchern zu umstellen.

7.2 Die Befestigung der öffentlichen Grünflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung der Grünfläche erforderlich ist. Die Befestigung ist mit wasserdurchlässigen Belägen anzufertigen, wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke und Rasengittersteinen.

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

Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und Schutzes der Wasserressourcen

Die auf Dächern und befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswasser ist über jeweiligen Grundstück zuzuführen, sollten die Beschaffenheit des Bodens dieses zulassen. Die Versickerung darf erst erfolgen, nachdem eine ausreichende Reinigung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone stattgefunden hat. Die Versickerungsanlagen ist gemäß Regelwerk der Abwasserverordnung Versickerung A.V. (ATV), Arbeitsblatt A 138, vorzunehmen. Abstände ist bei nicht begrünten Dachflächen und befestigten Flächen ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone mindestens 100qm betragen. Der Überstau an das öffentliche Kanalnetz ist unzulässig.

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

9.1 Art des in Plan gekennzeichneten Walles und aufgrund der Straßenverkehrsimmissionsmessungen für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

9.2 Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe Aug. 1962, sind zum Schutz gegen äußerlichen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Zeile 5 und Tabelle 8 einzuhalten. Die entsprechende Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung eingetragen.

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

Die Fläche des Grundstücks Buttdach, Gemarkung Butzbach, Flur 1 Flurstück 5901 ist mit Beschluss vom 01.10.1998 durch das Regierungspräsidium Darmstadt aus der Grundlage des § 12 Abs. 1 HAltlastG als Altlast festgesetzt.

Entsprechende Maßnahmen zur Sanierung sind zu veranlassen. Das betreffende Grundstück ist an der Kennzeichnung im Bebauungsplan als Altlast (A) zu versehen. Die Altlast befindet sich auf dem Gelände, welches mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

11. Gehölzlisten

Liste 1

Laubbäume für den Straßenbereich

Rosskastanie - Aesculus Hippocastanum
Hainbuche - Carpinus betulus
Baumhasel - Corylus colurna
Scharlach - Acer platanoides
Winterlinde - Tilia cordata
Robinie - Colletegia laevigata

Liste 2

Bäume und Sträucher für öffentliche und private Grünflächen und Grundstücksflächen

Bäume

Traubenkirsche - Quercus petraea
Stieleiche - Quercus robur
Eberesche - Sorbus aucuparia
Esche - Fraxinus excelsior
Salweide - Salix caprea

Und Arten der Liste 1

Sträucher

Brombeere - Rubus spec.
Hundsrose - Rosa canina
Spindelbaum - Euonymus europaea
Hainbuche - Carpinus betulus
Besenginster - Cytisus scoparius
Rot-Dorn - Crataegus laevigata
Weißdorn - Crataegus
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus
Hasel - Corylus avellana
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen - Rosa spec.

Liste 3

Kletterpflanzen

Waldrebe - Clematis vitalba, Hybr.
Efeu - Hedera helix
Wilder Wein - Parthenocissus spec.
Kletterrosen - Rosen in sorten
Geißblatt - Lonicera caprifolium
Heckenkirsche - Lonicera nor
Pfeifenwinde - Aristolochia durior
Blauregen - Calycina sinensis
Kletterhortensie - Hydrangea petiolaris
Weinreben - Wildeis kinensis

Folgende Festsetzung wird neu aufgenommen:

8. Besondere Anforderung an bauliche Anlagen

Im Baugebiet Bb ist innerhalb der dargestellten Baugrenze eine Bebauungstiefe der Schmalseite bäudiger Anlagen bis höchstens 14 m zulässig.

HINWEISE

Bindungen von Bodendenkmälern
Bei Erdarbeiten zuage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, Hessenstr. 3, Tel. 0611/6906-0 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Im Plangebiet befinden sich ältere Bauanlagen (z.B. die vor 1910 entstandene Wasserburg, die nach HDSchG unter Denkmalschutz stehen. Bei Veränderungen oder Abbrucharbeiten im Plangebiet einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, Zuzüge und Bedingungen Genehmigungsbehörde ist die Denkmalschutzbehörde Kreisverwaltung für das Land Hessen von Hessen mit Planteilzeichen zu hegen.

Bauen an der Grenzeder Straße/Große Wiesbadenstrasse
Die bestehende Bauten an der Straße/Große Wiesbadenstrasse kann in ausnahmeweise aus gestalterischen und nutzungsbedingten Gründen unterbrochen werden. Der geschlossene Charakter der Straßenrandbebauung ist jedoch anzustreben. Bei der Wiesen an der Straßen Hessenstr. handelt es sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Absatz 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Landwirtschaft und Kleintierhaltung
Die Ausübung der landwirtschaftlichen Nutzung ist nur im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Die Kleintierhaltung ist nur in Verbindung mit einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle zulässig. Die Kleintierhaltung ist nur den ausdrücklich festgesetzten Gebäuden zulässig.

Bäume, Sträucher und Hecken
Bäume, Sträucher und Hecken sind gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei der Pflanzung von Obstgehölzen sollen alte Lokalsorten verwendet werden. Diese Sorten genießen eine Pflanzen- und Züchtungsgeschützt.

B. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN, SOWIE § 9 (4) BauGB UND § 81 HBO

1. Anordnung von Gebäudeseckel und Schlussteine

Die Höhe der Gebäudeseckel sowie die Anordnung der Geschossseiteren sind innerhalb eines Baugebietes einheitlich auszuführen.

Die Festsetzung wird wie folgt gändert:
Die Gebäudeseckel sind gemäß der im Mittel gemessenen Straßenoberfläche der angrenzenden Erschließungsstrasse (bzw. Wohnweg bis zur Oberkante Erdgeschoss-Rohboden), bezogen auf die jeweilige Hausgruppe, darf max. 0,50 m betragen. Im Baugebiet MI 2 darf die Sockelhöhe max. 1,20 m betragen. Im Baugebiet MI 1 ist ein geringerer Sockelanteil auf der der Straße "An der Pfingstmauer" zugewandten Seite max. 1,70 m.

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. 25° zulässig.

Die Festsetzung wird wie folgt gändert:
In den Baugebieten MI 1 und SO sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 15° Beschwichtigt (§ 15 1998) durch das Regierungspräsidium Darmstadt aus der Grundlage des § 12 Abs. 1 HAltlastG als Altlast festgesetzt.

Die Festsetzung wird wie folgt gändert:
In den Baugebieten MI 3a und MI 5 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig.

Die Dachform, die Dachneigung und die Dachfarbe sind innerhalb eines Baufeldes einheitlich auszuführen.

3. Fassaden

Durch 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. Bezen ausgenommen sind Bereiche die an private Grünflächen angrenzen und die Einfriedungen zwischen den privaten Gärten und der öffentlichen Grünflächen sind zulässig.

5. Stellplätze 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 Hinweisschilder, die auf weiterab gelegene Stätten aufmerksam machen.)

- Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung der 1. OG, max. aber bis zu 4,00m Höhe über Straßenniveau angebracht werden (EG-Bereich). Sie dürfen in ihrer Höhe 0,8m und in ihrer horizontalen Abwicklung 0/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dies gilt auch für die Gesamtlänge mehrerer Werbeanlagen. Die Gesamtlänge ist mit dem architektonischen Erscheinungsbild abzustimmen.

- Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudefluchtlinie sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

- Als Werbeanlagen unzulässig sind Plakate und Bänder, die auf Schaufenstern befestigt werden und dabei mehr als 20% der Schaufensterfläche einnehmen.

- Werbeanlagen in grellen Farben, wechselnder Transparente und mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht etc.), oder Rückstrahlschilder und -bänder sind nicht zulässig.

7. Warmeversorgung

Das Baugebiet soll mittels Fernwärme, alternativ mittels Gasheizung versorgt werden. Feste und flüssige Brennstoffe sind unzulässig. Ausgenommen davon sind eine offene Kamine, die mit Gasfeuerung betrieben.

Folgende Festsetzung wird neu aufgenommen:

8. Besondere Anforderung an bauliche Anlagen

Im Baugebiet Bb ist innerhalb der dargestellten Baugrenze eine Bebauungstiefe der Schmalseite bäudiger Anlagen bis höchstens 14 m zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2005 (GVBl. I S. 418),

Baunutzungsverordnung (BauNVO), i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

Hessische Bauordnung (HBO) – i. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.09.2005 (GVBl. I S. 662),

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO) – i. F. vom 21.02.1990 (GVBl. I S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2004 (GVBl. I S. 606),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) – i. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 32b des Gesetzes vom 17.12.2005 (GVBl. I S. 674),

Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) – i. F. 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 42 des Gesetzes vom 17.06.2005 (BGBl. I S. 1818),

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) – i. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 17.12.2004 (GVBl. I S. 603),

Hessisches Wassergesetz (HWG) – i. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305),

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) – i. F. vom 05.09.1986 (GVBl. II, 352, 215), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 17.12.2001 (GVBl. I S. 434),

ÜBERGESTRICHENE/VERMERKE:

Die Kartengrundlagen (Flurkarten) des Katasteramtes Friedberg liegen im Original vor. Stand der Karten ist der 01.10.