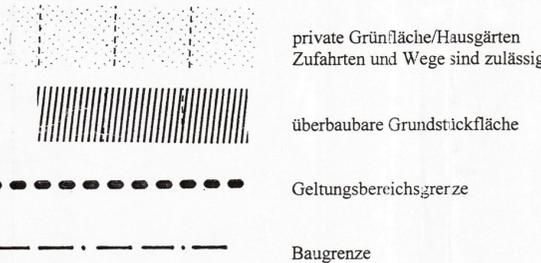


Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtl. Festsetzungen

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) – WA
  - 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- |     |     |  |
|-----|-----|--|
| WA  | II  | WA = Allgemeines Wohngebiet                |
| 0,4 | 0,8 | 0,4 = GRZ (Grundflächenzahl § 19 BauNVO)   |
| 0   | E/D | 0,8 = GFZ (Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO) |
- E/D = nur Einzel-/ Doppelhaus
- 0 = offene Bauweise § 22 (2) BauNOV



- 3. Auf jedem Grundstück sind maximal 3 Wohnungen zulässig.
- 4. Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) ist zu verwerten. Es ist eine Zisterne (25 l/m² Dachfläche) abzuleiten. Ein Überlauf an das Kanalnetz ist zulässig.

B. Grünordnerische Festsetzungen

- 1. Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauch-

pflanzungen gem. Pflanzliste enthalten.  
(1 Baum = 10 m², 1 Strauch = 1 m²)

2. Pflanzliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher

- 2.1 hochstämmige heimische Obstbäume
- 2.2 Bäume  
Bergahorn, Hainbuche, Buche, Esche, Stieleiche, Salweide, Winterlinde, Bergulme
- 2.3 Sträucher  
Feldahorn, Hartriegel Hasel, Weißjorn, Pfaffenhütchen, Heckenlärche, Schlehe, Hundsrose, Purpurweide, Korbweide, Holunder, Schneeball

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Dachneigung 30° - 45°. Bei Garagen ist eine geringere Neigung nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig.
- 2. Maximale Firsthöhe bezogen auf die Gehweghinterkante h = 10,50 m
- 3. Bei einem Doppelhaus ist nur eine gemeinsame Dachneigung zulässig. Die Doppelhaushälften sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- 4. Für eine Wohnung sind auf dem jeweiligen Grundstück 2 Pkw-Stellplätze, für zwei Wohnungen 3 Pkw-Stellplätze und für drei Wohnungen 5 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

D. Hinweise

- 1. Werden innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staat. Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Butzbach, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung sorgfältig auf ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und ggf. entsprechend der LAGAZ-Werte nach dem Merkblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt, Umweltamt Frankfurt zu untersuchen und zu entsorgen.

- 2. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z. B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für

Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 III 7-/9e 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1999 S. 709) enthalten.

Das ATV Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu berücksichtigen.

Die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist nach den wasserrechtlichen Bestimmungen erlaubnisfrei, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Als nicht schädlich verunreinigt gilt aus qualitativer Sicht Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken.

Gemäß § 51 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Diese Verpflichtung ist als Sollvorschrift nur unter bestimmten Voraussetzungen abdingbar. Solche liegen vor, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken bestehen oder eine Vernässung von unterliegenden Grundstücken in der Hanglage zu befürchten ist. Soweit aus diesen Gründen nicht eine Alternative nach § 42 Abs. 2 Hessische Bauordnung (HBO) ausgeschlossen ist, liegt es in der Entscheidung der Bauherrschaft, welche Alternative – gegebenenfalls auch verbunden mit einer oder beiden anderen – sie wählt.

- 3. Bei erforderlichen Erdarbeiten im Rahmen der geplanten Bautätigkeiten ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten und sind evtl. vorhandene Hohlräume zu verfüllen und zu verdichten.
- 4. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, archäologische Denkmalpflege oder der archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden

----- Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

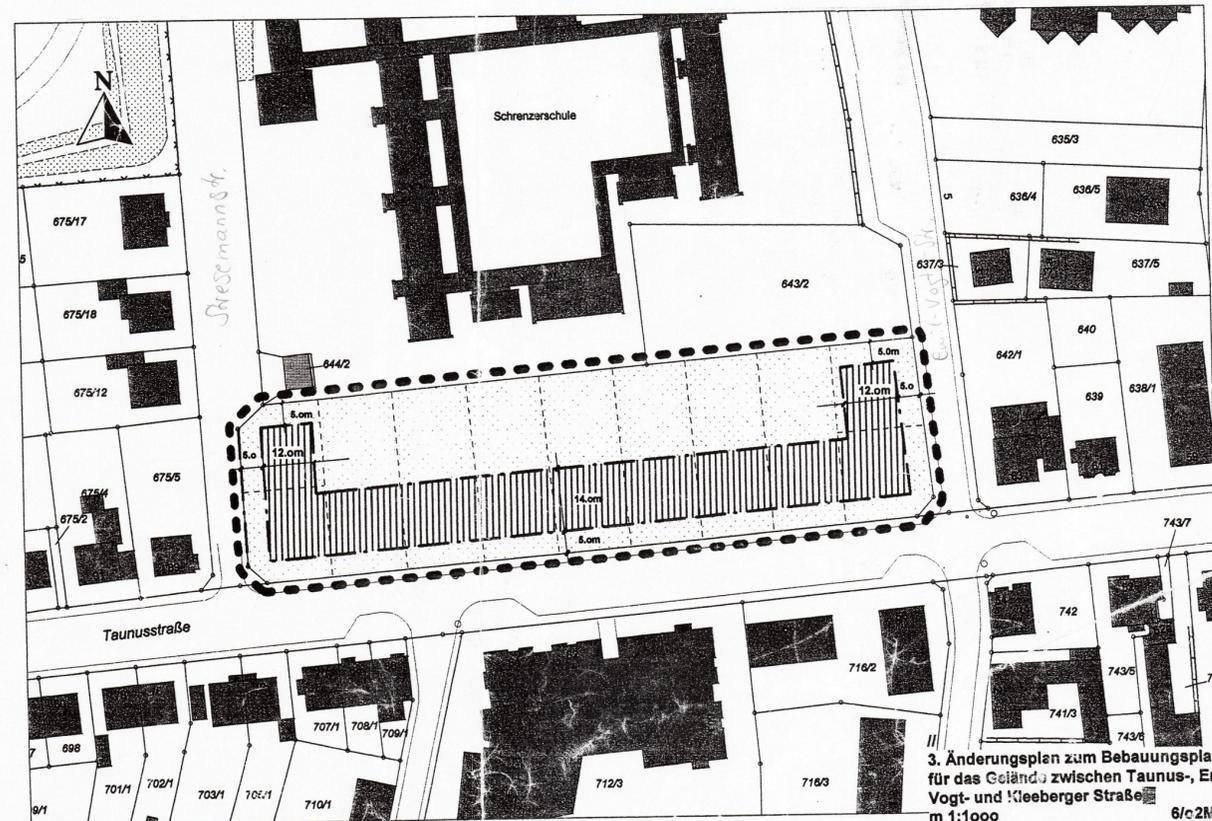
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Übereinstimmung nach dem Stande vom 8.9.2003. Der Landrat des Wetteraukreises -Katasteramt-

Friedberg, den 16. Jan. 2004



3. Änderungsplan zum Bebauungsplan für das Gelände zwischen Taunus-, Emil-Vogt- und Kleberger Straße

M 1:1000



3. Änderungsplan zum Bebauungsplan für das Gelände zwischen Taunus-, Emil-Vogt- und Kleberger Straße m 1:1000

Gesetzliche Grundlagen:

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- 3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990

Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB am: 14.03.2002

Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB vom: 24.06.2002 bis 08.07.2002

Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4(1) BauGB vom: 13.06.2002 bis 19.07.2002

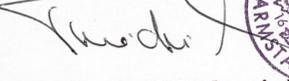
Nach Beschluß am 24.04.2003 öffentl. ausgelegt gem. § 3(2) BauGB vom 07.05.2003 bis 11.06.2003

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB am: 15.10.2003:

Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 BauGB:

Genehmigt am 12. Mai 2004  
Az.: III 31-2-G10/02/1-3P

Regierungspräsidium Darmstadt  
im Auftrag



STADT BUTZBACH  
3. Änderungsplan zum Bebauungsplan für das Gelände zwischen Taunus-, Emil-Vogt- und Kleberger Straße in Butzbach

FD 401

10/2003



(Bürgermeister)



(Bürgermeister)