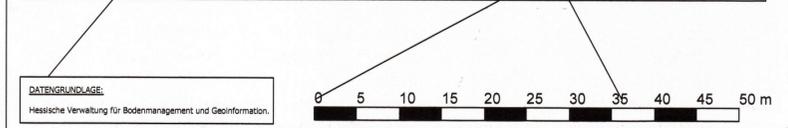


Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
	Höhe baulicher Anlagen Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)	
WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	OK 260 m ü.NN 0,4 0,8	o E



PLANZEICHEN (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - 1 Wo Höchstzulässige Zahl an Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - OK Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude in m ü.NN)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche: Uferbereich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Darstellungen**
- Böschungsoberkante Ebersgönser Bach
 - Bemassung in m
 - Höhenpunkt (in m üNN)

- 1.3** Staffelgeschosse sind mit Ausnahme von Treppenhäusern gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses straßenseitig um mind. 1,0 m sowie an der Ostseite um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.
- 1.4** Bei Staffelgeschossen ist eine Attika nur aus konstruktionstechnischen Gründen zulässig und darf eine Höhe von 0,3 m nicht überschreiten. Als Brüstung für Dachterrassen sind nur Geländer mit offenen oder durchsichtigen Elementen zulässig.

- 2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

- 3 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit sie
- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung angebracht werden und
 - nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder
 - sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

- C Wasserwirtschaftliche Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**
- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen. Es werden folgende Parameter der Regenwasserbewirtschaftung für das Baugrundstück festgesetzt: Drosselabfluss-Spende Regenwasser aus dem Gesamtgrundstück Qdr = 0,2 l/s Retentionsvolumen Regenwasser aus dem Gesamtgrundstück Vret. = 3,00 cbm.

- D Hinweise**
- 1 Bodenschutz**
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
- Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

- 2 Denkmalschutz**
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 12.11.2020 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 25.03.2021.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 24.03.2021 (Anschreiben) bis 30.04.2021 durchgeführt. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 05.08.2021 (Anschreiben) bis 10.09.2021 durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 25.03.2021. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte ortsüblich am 30.07.2021. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 09.08.2021 bis 10.09.2021.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 07.10.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden festgestellt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Butzbach, den 13.10.2021

Merle - Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 13.10.2021. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Butzbach, den 18.10.2021

Merle - Bürgermeister



STADT BUTZBACH
Stadtteil Ebersgöns

Bebauungsplan
"Tuchbleiche"

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.10.2021

Maßstab:	1:500	Datum:	Oktober 2021	Gezeichnet:	us
----------	-------	--------	--------------	-------------	----

Stadt- und Landschaftsplanung Im Erlengrund 27 35510 Butzbach

(0 60 33) 7 44 54 12
(0 175) 223 16 10

Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann (Freischaffender Stadtplaner AKH)
mail@ulrich-stuedemann.de
www.ulrich-stuedemann.de