



VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Friedberg (Ort) 24. Juli 1997 (Datum)
 (Siegel) *Ando Kr.* (Unterschrift)
 Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 16.02.1993 beschlossen.

BÜRGERBETEILIGUNG
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 28.08.1995 bis 08.09.1995 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist in der Butzbacher Zeitung vom 23.8.1995 bekanntgemacht worden.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte vom 14.07.1995 bis 15.09.1995.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB am 21.03.1996 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Butzbacher Zeitung vom 23.05.1996. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 03.06.1996 bis einschließlich 05.07.1996.

SATZUNGSBESCHLUSS
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat diesen Bebauungsplan am 13.02.1997 gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Butzbach 28. JULI 1997 (Datum)
 (Siegel) *Ando Kr.* (Unterschrift) Stadtrat
 Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am gemäß § 11 BauGB angezeigt worden.
 Das Regierungspräsidium hat am erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt (Datum)
 Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Verfügung vom 8. Juli 1997
 Az.: IV/34-CA/ 01/21-Friedberg
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
 im Auftrag
 (Siegel) (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufzeigungsverfahrens gemäß § 12 BauGB erfolgte in der Butzbacher Zeitung vom 24. Juli 1997.
 Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtverbindlich.

Butzbach 28. JULI 1997 (Datum)
 (Siegel) *Ando Kr.* (Unterschrift) Stadtrat
 Bürgermeister

PLANZEICHEN

VERKEHRSLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Grasweg
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Private Grünfläche: Nutzgärten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TEXTFESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG

- 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Pro Grundstück ist eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 m² incl. Vordach und überdachtem Freisitz zulässig.
- 1.2 Gartenlauben sind nur auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Nutzgärten zulässig. Zu den Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand der Lauben von 1,50 m einzuhalten. Eine Unterteilung vorhandener Gärten in kleinere Gartenparzellen ist nicht zulässig.
- 1.3 Eine Unterkellerung der Lauben, die Anlage von Feuerstellen und Aborte sind grundsätzlich nicht zulässig.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 25 BAUGB

2.1 Am Rande der Gärten werden 2 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit folgenden einheimischen Gehölzen zu bepflanzen sind:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Im einzelnen werden folgende Bereiche als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt:

Nordrand	160 x 2 m =	320 m²
Nördlich von Wegeparzelle 11	75 x 2 m =	150 m²
Westrand	55 x 2 m =	110 m²
Südrand	65 x 2 m =	130 m²
	90 x 2 m =	180 m²
Gesamt:		890 m²

2.2 Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden auf den privaten Grünflächen durchgeführt.

2.3 Alle vorhandenen einheimischen Gehölze sind zu erhalten. Standortfremde Fichten sind durch einheimische Laubbäume zu ersetzen.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) NR. 20 BAUGB

3.1 Auf den Gartenflächen ist die Verwendung von synthetischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Ausgenommen sind Verfahren des biologischen und biologisch-technischen Pflanzenschutzes. Die Verwendung von Torf ist nicht gestattet.

3.2 Auf der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Parzelle ist die vorhandene Wiese zu extensivieren und als zweischürige Wiese zu pflegen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung mit Schafen oder Ziegen (GVE-Besatz 3 Tiere) zulässig.

3.3 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden auf den privaten Flächen durchgeführt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 87 HBO

4. **GEBÄUDE**
 Die Firsthöhe der Gartenlauben darf 2,50 m - gemessen ab der Oberkante des gewachsenen Bodens - nicht überschreiten.

5. **DACHGESTALTUNG**
 Für die Lauben sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° vorgeschrieben.

6. **BAUGESTALTUNG**
 Äußere Wände sind nur in Holzbauweise (z.B. Bretterschalung) auszuführen. Fundamente sind nur als Punkt- oder Streifenfundamente zulässig. Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dacheindeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln in roten oder rotbraunen Farbönen zugelassen, sofern kein Grasdach errichtet wird.
 Die Gartenlauben sind auf mindestens zwei Seiten mit Gehölzen oder mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Vorhandene Gebäude, die nicht aus landschaftsgerechten Materialien bestehen, sind bis zu ihrer Erneuerung vollständig einzuzügeln.

7. **EINFRIEDUNGEN**
 Als Einfriedungen sind bis zu 1,50 m hohe Zäune ohne Sockel zulässig. Die Zaunhöhe zwischen den Kleingartenparzellen darf 1,0 m nicht überschreiten. Bei Maschendrahtzäunen muß die Maschengröße mindestens 5 x 5 cm betragen. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Einfriedung ist mit einem Abstand von mindestens 0,10 m zur Erdoberfläche zu errichten. Die Zäune sind in die festgesetzten Pflanzungen zu integrieren.

8. **GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen oder als Natur- bzw. Streuobstwiese anzulegen. Das Abstellen von Wohn- oder Bauwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet.

9. **GESTALTUNG DER VERKEHRSLÄCHEN**
 Die Wege innerhalb der Gartenflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise gestaltet werden. Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen bleiben unberührt. Entlang der L 3353 sind gemäß §§ 19 und 47 HStrG unmittelbare Zufahrten zu den Grundstücken nicht zulässig. Auf den privaten Grünflächen ist die Anlage von Stellplätzen nicht gestattet.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10. **BODENFUNDE**
 Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.) sind gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Fundmeldungen sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, den Magistrat der Stadt Butzbach oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisaußschuß des Wetteraukreises zu richten und die Funde in unverändertem Zustand zu erhalten und gemäß § 20 HDSchG in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

11. **GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER**
 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in oberirdischen Behältern aufzufangen und als Brauch- oder Gießwasser zu verwenden. Der Bau von Teichen ist nur in ungebrannter Ton- oder Folienausbildung mit abgeflachten Ufern zulässig. Bei Bewässerung aus Gartenbrunnen ist die Grundwasserentnahme bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

12. **PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE**
 Alle Grundstücke sind so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt; pflegepflichtig sind die Eigentümer.

13. **ABFALLWIRTSCHAFT**
 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAftastG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
 Auf den privaten Grünflächen ist für sämtliche organische Abfälle vorrangig die Eigenkompostierung durchzuführen. Sämtliche sonstige anfallenden Abfälle sind der Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der kommunalen Satzung zuzuführen.

14. **BAUVERBOTZONE**
 Gemäß § 23 (1) HStrG dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten) an der Landesstraße 3353 in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Straßenentwässerungsanlagen der L 3353 dürfen durch bauliche Maßnahmen bzw. geplante Anpflanzungen nicht verändert oder beeinträchtigt werden.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

15. **ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:**
 - Baugesetzbuch (BauGB),
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 - Planzeichenverordnung (PlanZV 90),
 - Hessische Bauordnung (HBO),
 jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Landschaftsplan

GARTENGEBIET „EICHGÄRTEN“

STADT BUTZBACH STADTTEIL FAUERBACH

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
 ☎ 06034 / 4657 + 3059 ; FAX 06034 / 6318

BEARBEITET	GEZEICHNET	MAßSTAB	DATUM
DIPL. - GEOGRAPH U. STÜDEMANN	C.H.	1: 1.000	MÄRZ 1997