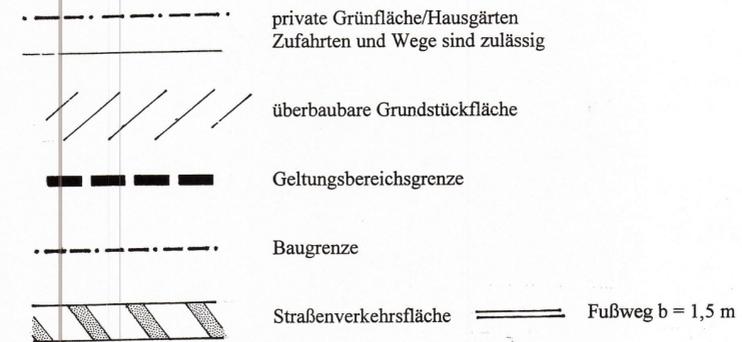


Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtl. Festsetzungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) – WA
- 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



- In jedem Einzelhaus bzw. in jeder Doppelhaushälfte sind maximal 3 Wohnungen zulässig.
- 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 (15 l/m² Dachfläche) abzuleiten. Ein Überlauf an das Kanalnetz ist zulässig. Die Zisternengröße und die Art und Weise der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

B. Grünordnerische Festsetzungen

- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen.

Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste enthalten.
(1 Baum = 10 m², 1 Strauch = 1 m²)

- Pflanzliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher
 - hochstämmige heimische Obstbäume
 - Bäume
Bergahorn, Hainbuche, Buche, Esche, Stieleiche, Salweide, Winterlinde, Bergulme
 - Sträucher
Feldahorn, Hartriegel Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenlärche, Schlehe, Hundsrose, Purpurweide, Korbweide, Holunder, Schneeball

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Dachneigung 30° - 45°. Bei Garagen ist eine geringere Neigung zulässig.
- Maximale Firsthöhe bezogen auf die Gehweghinterkante der jeweils angrenzenden Straße
h = 10,50 m
- Bei einem Doppelhaus ist nur eine gemeinsame Dachneigung zulässig. Die Doppelhaushälften sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.

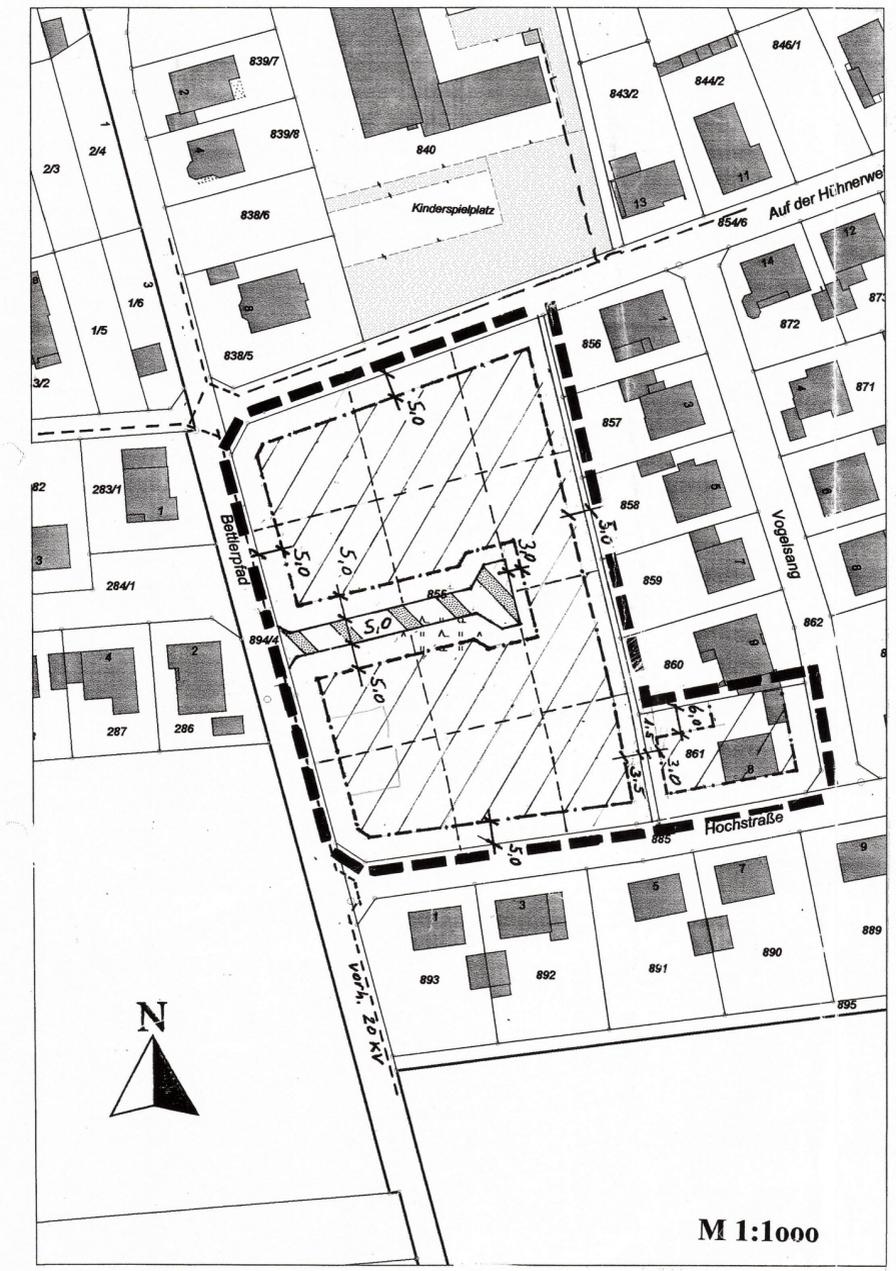
D. Hinweise

- Werden innerhalb des Geltungsbereiches 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.
- 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.

- 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.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, archäologische Denkmalpflege oder der archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.
- Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Ablagerungen veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 zu beachten bzw. anzuwenden.
- Das Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet der Stadt Bad Nauheim, genauer in der quantitativen Zone D (Verordnung vom 24.10.2984 und Änderung vom 01.07.1988). Im Bauantragsverfahren sind o.g. Verordnung und die Verbote zu beachten.
- Sofern eine zentrale Versicherung vorgesehen wird, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Soweit beabsichtigt, ist für bauzeitliche Grundwasserhaltungen, für die Versickerung von Niederschlagswässern und wegen der möglichen Barrierewirkung von Gebäuden bzw. Gebäudefundamenten gegenüber dem Grundwasser rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Zulassung bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

----- Grundstücksgrenze (unverbindlich)



Plankarte

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.2990
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am: 16.09.2004

Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom: 17.01.2005 bis 31.01.2005

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 07.01.2005 bis 10.02.2005

Nach Beschluss am 13.10.2005 öffentl. ausgelegt gem. § 3 (2) BauGB vom 14.03.2006 bis 18.04.2006

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB am: 18.12.2006

Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 BauGB



Stadt Butzbach – Bebauungsplan

„Am Heiligenhaus / Hühnerweide – 4. Änderung“ in Griedel

FD 401

12/2004
02/2006
03/2007