

Der rechtswirksame Bebauungsplan ist ausschließlich in der
Stadt Butzbach
vorhanden und kann dort eingesehen werden.

... Plan siehe nächste Seite ...

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - WA

Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

WA	I	Allgem. Wohngebiet	Vollgeschosse
0,4	0,6	GRZ	GFZ
0	E	Bauweise = offen	nur Einzelhäuser

 BAUGRENZE
NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenze mit untergeordneten Baukörperanteilen (Treppenhäuser, Erker) bis zu 1,0 m zulässig.

 HAUPTFÜRSTRICHUNG

3. FESTSTZUNG GEM.: § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche sind sämtliche vorhandenen Bäume zu erhalten. Die zwei Bäume (Acer pseudoplatanus) innerhalb der Baugrenze, die in maximal bebaubaren Fläche, sind zu erhalten.

Zur Bestandssicherung der Bäume im Bereich der vorhandenen Bepflanzung (innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche) wird festgesetzt, daß die Verformung und die Steigung der Bepflanzung soweit erhalten werden müssen, daß eine Schädigung der Bäume ausgeschlossen ist. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Umfeld der Gebäude sind gärtnerisch anzulegen und langfristig zu unterhalten.

Pro 100 m² ein Baum neu zu pflanzen.
Heimische Laubbäume und Obstbäume (gärtnerische Sorten)

4. FESTSTZUNGEN GEM.: § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

XXXXXX Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungen abzuwachen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Bereich ehemaligen Bergbaues. An den geplanten Gebäuden sind bergschadenssichere Fundamentanordnungen vorzusehen.

5. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Zum vollständigen Ausgleich des durch diesen Bebauungsplan entstehenden Eingriffes in die Natur und Landschaft erfolgt zusätzlich zu den Ausgleichmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Ausgleich auf folgender Fläche: Gem. Griedel, Flur 5, Nr. 5. Diese weitere Ausgleichsmaßnahme besteht in der Umwandlung von intensiv genutzter Ackerfläche in eine Streuobstwiese. Die Maßnahmen sind in ihrer räumlichen Größe so bemessen, daß der vollständige Ausgleich gewährleistet ist.

5.2 Das auf den geplanten Gebäude anfallende Dachflächenwasser soll in einer in Größe und Art geeigneten Sammelvorrichtung (Zisterne) gesammelt und der Überlauf auf dem Gelände versickert werden. Auch die von den sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsabflüsse werden ebenfalls gesammelt und / oder versickert (keine Abführung in die Kanalisation).

5.3 Stellplätze und Zufahrten sind als befestigte und begrünzte Flächen (z.B. mit Rasenpflaster oder -gitter) anzulegen. Stellplätze und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei darf die Zufahrtsbreite (gerechnet ab der Straßengrenze) 3,00 m nicht überschreiten. Ausnahme ist in der Fläche zwischen Straßengrenze und vorderer Baugrenze (Vorgartenbereich) ein Ersatzstellplatz (ebenfalls als befestigte und begrünzte Fläche) zulässig. Für die Garage wird eine Dachbegrenzung (extensiv) empfohlen.

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 118 Hess. Bauordnung)

1. ZULÄSSIGE DACHFORMEN

- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Dach mit verschiedenen Neigungen

1.1 DACHNEIGUNGEN 35° - 45°

2. GAUBEN

Gauben müssen vom Giebelsims einen Abstand von 1,00 m haben und sind nur bis zu einer Breite von 1/3 der Dachfläche zulässig.

4. EINFRIEDIGUNGEN

Als Abgrenzung der privaten Grundstücke zum öffentlichen Bereich sind Holzplatten- und Maschendrahtzäune bis 1,00 m Höhe über Straßenebene gemessen an der Straßengrenzungslinie zulässig. Sockelfassungen (max. 0,2 m Höhe) werden angerechnet.

4.1 PRIVATE HECKENPFLANZUNGEN ZU ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

- | | |
|--------------------|-------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Taxus baccata | - Eibe |

5. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Höhe des EG-Fußbodens darf max. 0,5 m über Straßenebene betragen. Die maximale zulässige Firsthöhe beträgt 7,50 m. Bezugspunkt ist jeweils Straßenebene gemessen an der Straßengrenzungslinie auf die Firstmitte des Gebäudes bezogen.

6. "Nichtgenehmigungspflichtige Nebenanlagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nur bis max. 30 cbm umbauten Raum zulässig.

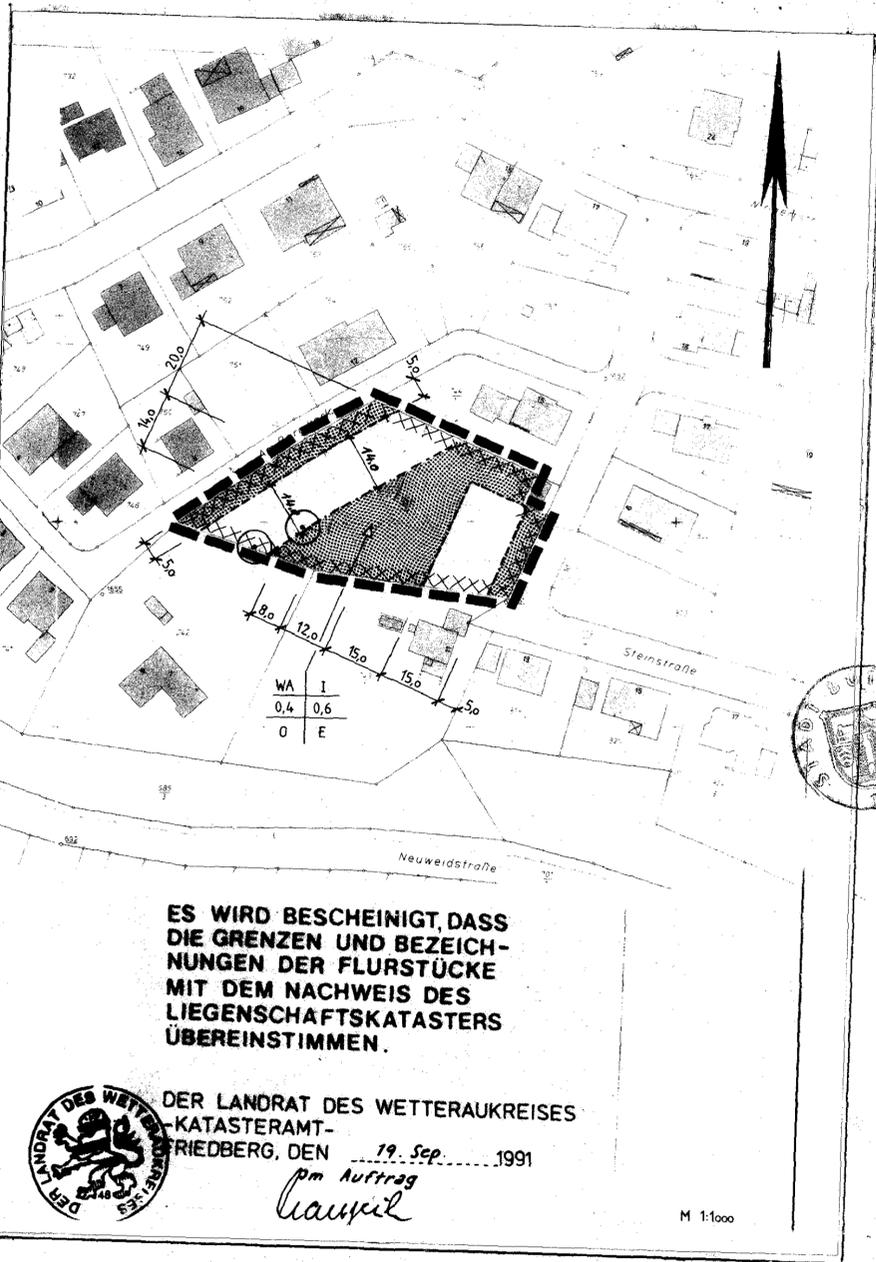
STADT BUTZBACH

1. Änderungsplan zum Bebauungsplan

WINGERTSBERG

Stadtteil Griedel

Vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bauleitplanes gem. § 13 BauGB



ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

DER LANDRAT DES WETTERAU-KREISES
KATASTERAMT-FRIEDBERG, DEN 19. Sep. 1991

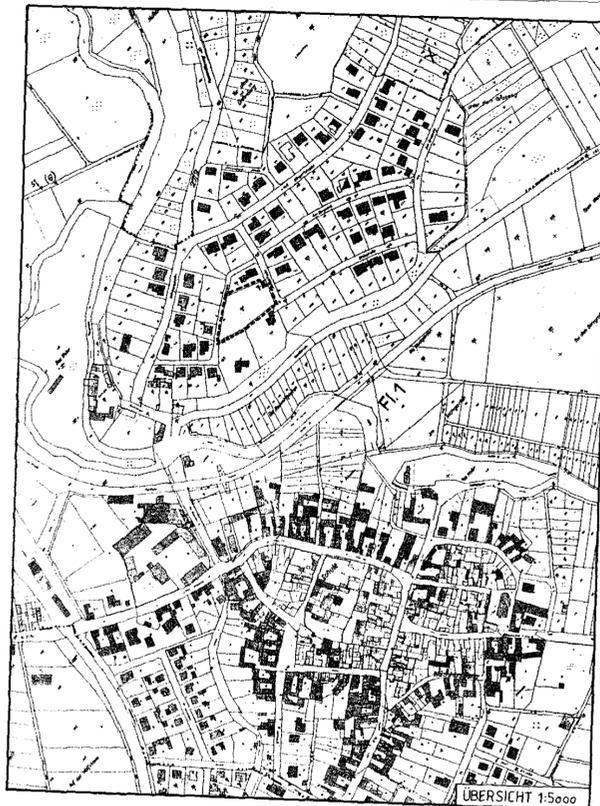


pm Auftrag
Kausel

M 1:1000

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 01.07.1987
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 27.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 30.07.1981
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 20.07.1990
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) i. d. F. vom 19.09.1980
- Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1977
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 01.04.1981
- Hauptsatzung der Stadt Butzbach, in Kraft getreten am 20.05.1989
- Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) v. 17.05.1990

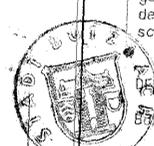


Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange

Satzungsbeschluß

gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 20.3.92. bis einschließlich 6.5.92.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.10.92. gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.



DER MAÏSTRAT DER STADT BUTZBACH
Bürgermeister

DER MAÏSTRAT DER STADT BUTZBACH
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Verfügung zum Anzeigeverfahren wurde am 20.5.93. ortsüblich bekanntgemacht.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Mit diesem Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Verfügung vom 2. Dez. 93

DER MAÏSTRAT DER STADT BUTZBACH
Bürgermeister

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

Pohman
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffgebietes zum vollständigen Ausgleich des Eingriffes

Gem. Griedel, Flur 5, Nr. 5
Gesamtgröße des angegebenen Grundstücks: 7130 m²
Ausgleichsfläche: 1000 m²
Bestand intensiv genutzte Ackerfläche (Biotop-Typ 11.191)
Ausgleich: neu anzuliegende Streuobstwiese (Biotop-Typ 03.120)



STADT BUTZBACH

1. ÄNDERUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN WINGERTSBERG
IM STADTTEIL GRIEDEL SEPTEMBER 93