

Ausgleichsflächen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH GRIEDEL WINGERTSBERG 1. Änderung
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUGR_0001_01
Katastergrundlage : ALK Stand vom
Erstellt von :



Plan- und Genehmigungsverfahren

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH GRIEDEL WINGERTSBERG 1. Änderung**

Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUGR_0001_01**

Katastergrundlagen ALK Stand vom :

Erstellt von :

STADT BUTZBACH

Stadtteil Griedel

WINGERTSBERG

1. Änderungsplan zum Bebauungsplan

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

Plan- und Genehmigungsverfahren

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH GRIEDEL WINGERTSBERG 1. Änderung

Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUGR_0001_01

Katastergrundlagen ALK Stand vom :

Erstellt von :

**ES WIRD BESCHEINIGT, DASS
DIE GRENZEN UND BEZEICH-
NUNGEN DER FLURSTÜCKE
MIT DEM NACHWEIS DES
LIEGENSCHAFTSKATASTERS
ÜBEREINSTIMMEN.**

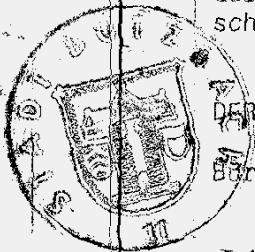


**DER LANDRAT DES WETTERAUKREISES
KATASTERAMT-
FRIEDBERG, DEN 19. Sep. 1991**

*pm Auftrag
Laufer*

Beteiligung der betroffenen Grund-
stückseigentümer und Träger öffent-
licher Belange

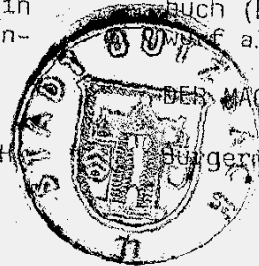
gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch in
der Zeit vom 20.3.92. bis ein-
schließlich 6.5.92.



DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH
Laufer
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat
am 20.10.92 gemäß § 10 Baugesetz-
buch (BauGB) den Bebauungsplanent-
wurf als Satzung beschlossen.



DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH
Laufer
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Verfügung zum Anzeigever-
fahren wurde am 30.5.94.
ortsüblich bekanntgemacht.

Mit diesem Tage der Bekannt-
machung ist der Bebauungsplan
rechtsverbindlich geworden.

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH
Laufer
Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB
wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird
nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 2. Dez. 93

Az.: IV/34-61 d 04/01 - Griedel 1-

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

Rohman



Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH GRIEDEL WINGERTSBERG 1. Änderung
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUGR_0001_01
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - WA

Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig

2. MAB DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

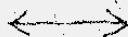
WA	I
0,4	0,6
O	E

Allgem. Wohngebiet	Vollgeschoße
GRZ	GFZ
Bauweise = offen	nur Einzel- häuser



BAUGRENZE
NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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



HAUPTFIRSTRICHTUNG

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH GRIEDEL WINGERTSBERG 1. Änderung**
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUGR_0001_01**
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

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, der maximalen bebaubaren Fläche, sind zu erhalten.

Zur Bestandssicherung der Bäume im Bereich der vorhandenen Böschung (innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche) wird festgesetzt, daß der Verlauf und die Steigung der Böschung insoweit erhalten werden müssen, daß eine Schädigung der Bäume auszuschließen ist.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Umfeld der Gebäude sind gärtnerisch anzulegen und langfristig zu unterhalten.

Pro 150² ist ein Baum neu zu pflanzen.

Heimische Laubbäume und Obstbäume (gebietstypische Sorten)

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

XXXXXXX Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Bereich ehemaligen Bergbaues. An den geplanten Gebäuden sind bergschadenssichere Fundamentierungen 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 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Ausgleich auf folgender Fläche: Gem. Griedel, Flur 5, Nr. 5. Diese weitere Ausgleichsmaßnahme beinhaltet die Umwidmung von intensiv genutzter Ackerfläche in eine Streuobstwiese. Die Maßnahmen ist 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 Überschuß 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 begrünte Flächen (z.B. mit Rasenpflaster oder -gitter) anzulegen. Stellplätze und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei darf die Zufahrtslänge (gerechnet ab der Straßengrenze) 5,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgartenbereich) ein Besucherparkplatz (ebenfalls als befestigte und begrünte Fläche) zulässig. Für die Garage wird eine Dachbegrünung (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°

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH GRIEDEL WINGERTSBERG 1. Änderung**
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUGR_0001_01**
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

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. EINFRIEDIEGUNGEN

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

4.1 PRIVATE HECKENPFLANZUNGEN ZU ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

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

5. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Höhe des EG-Fußbodens darf max. 0,5 m über Straßenoberkante betragen. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 7,50 m. Bezugspunkt ist jeweils Straßenoberkante gemessen an der Straßenbegrenzungslinie 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.

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

Übersichtsplan des Planungsgebietes

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH GRIEDEL WINGERTSBERG 1. Änderung
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUGR_0001_01**
Katastergrundlage : ALK Stand vom
Erstellt von :

