

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

... Plan siehe nächste Seite ...

2. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 Gem. § 20 (3) BauNVO

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschosshöhe mitzurechnen.

2.1.2 Im Wochenendhausgebiet genießen die vorhandenen, genehmigten Gebäude Bestandsschutz. Ansonsten ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen die Errichtung von Wochenendhäusern zulässig. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 1000m². Die Grundfläche der Wochenendhäuser darf max. 40m² und mit überdachten Freisitz max. 50m² betragen. Je Grundstück ist ein Wochenendhaus zulässig.

2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

2.2.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2.2.2 Dachflächenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen. Pro 25m² projizierte Dachfläche muß das Fassungsvermögen der Zisterne 1cbm betragen.

2.2.3 Einfriedungen sind ausschließlich als Holzzäune und weitmaschige Drahtzäune zulässig. Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.

2.2.4 Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).

2.2.5 Gesignete Gebäudeäußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

2.2.6 Alle vorhandenen hochstämmigen Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige hochstämmige Obstbäume sind hochstämmige heimische Obstbäume zu pflanzen.

2.2.7 Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen.

2.2.8 Im Südteil des Geltungsbereiches ist auf Teilen der Flurstücke Nr. 83, 84, 85 und 86 eine extensiv genutzte Wiesenfläche mit Hecken und Obstbaumpflanzung anzulegen.

2.2.9 Die Waldrandzone entlang der West- und Südgrenze des Geltungsbereiches ist als strukturreiche Sukzessionsfläche mit Gebüsch und Krautfluren zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

2.2.10 Das Aufkommen von hoch wachsenden Bäumen ist in der Waldrandzone innerhalb eines 30 m breiten Streifens hinter der rückwärtigen Baugrenze zu unterbinden.

2.2.11 Die Ackerfläche Flurstück Nr. 178/1, Flur 2, Gemarkung Hausen ist in eine extensiv unterhaltene Wiese umzugestalten. Durch die Einleitung von Oberflächenwasser, das aus Baugrundstücken und Verkehrsflächen abfließt, soll diese Fläche vernast werden.

2.2.12 Teilabschnitte der Gewässerufer auf den Flurstücken Nr. 175 und 54, Flur 2, sind durch Anlage von Grabentassen, Oberflächenmodellierung, Gehölzpflanzung und Schaffung von Randstreifen mit Krautfluren in einen naturnäheren Zustand zu versetzen.

2.2.13 Der Waldrand auf Flurstück 171, Flur 22 südlich der Ausgleichsfläche Flurstück 178/1, Flur 2 ist durch Entfernen der vorhandenen standortfremden Fichten und Pappeln und das Zulassen einer ungestörten Sukzession in einen naturnäheren Zustand zu überführen. Bei der Durchführung der Maßnahme ist die Stabilität der benachbarten Waldbestände zu wahren.

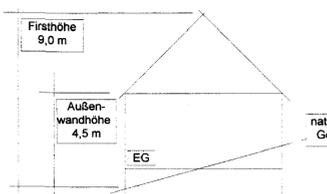
2.2.14 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gemäß § 9 (1a) BauGB für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gelten die durchzuführenden Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 178/1, Flur 2, Gemarkung Hausen.

2.3 Gem. § 12 (6) BauNVO

2.3 Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

2.4 Gem. § 18 BauNVO

2.4.1 Die talseitige Außenwandhöhe darf bei eingeschossiger Bauweise max. 4,50m und die Firsthöhe (talseitig) 9,00m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung.



3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

3.1 Dächer

3.1.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.

3.1.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.

3.1.3 Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.

4. HINWEIS

4.1 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

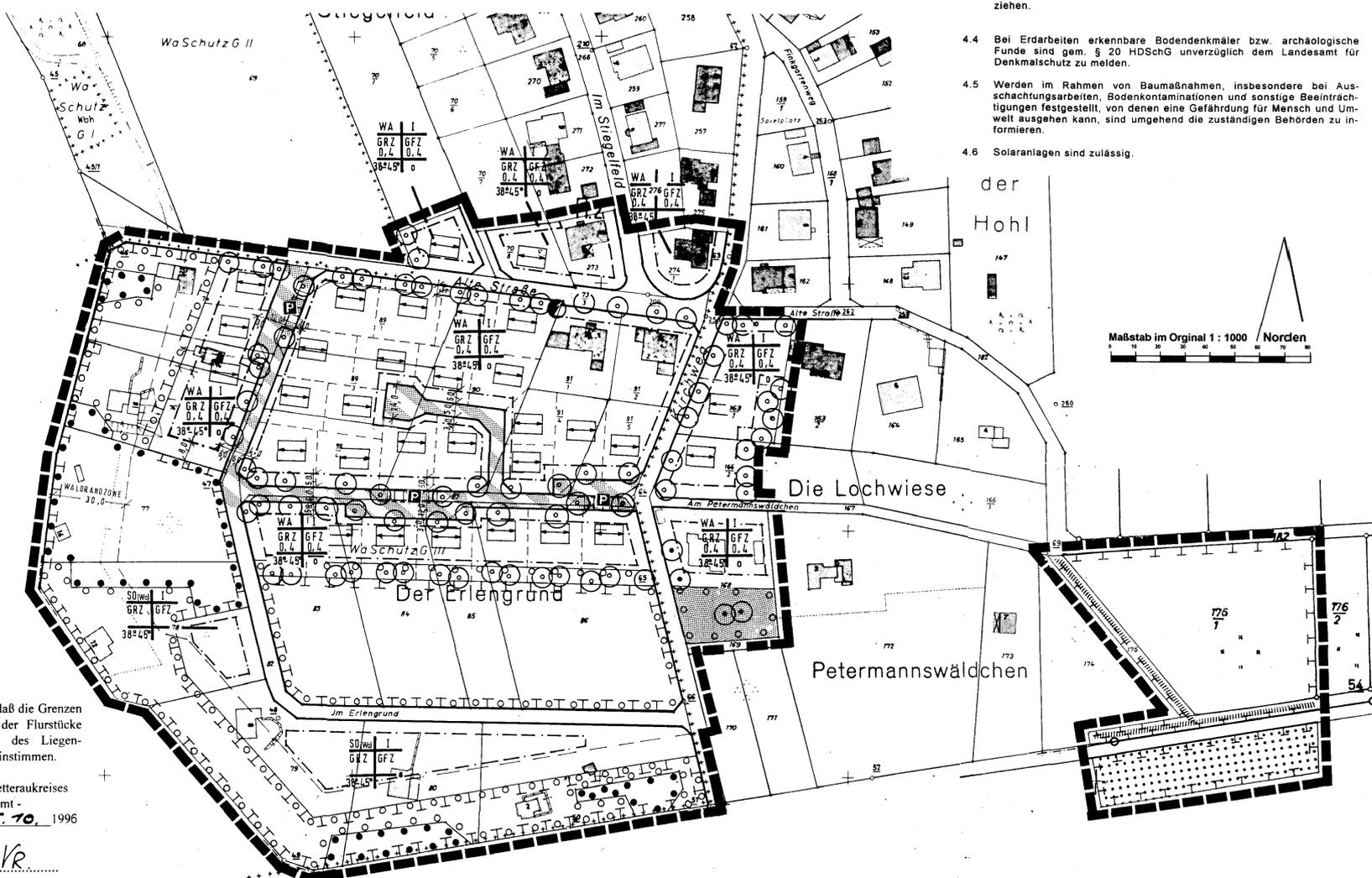
4.2 Bei Baumaßnahmen innerhalb der Wasserschutzzone III ist die geltende Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

4.3 Die Oberflächenentwässerung bzw. die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über ein Trennsystem. Um Fehlschlüsse zu vermeiden, ist vor Anschluss an das öffentliche Kanalnetz das Bauamt der Stadt einzubeziehen.

4.4 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

4.5 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

4.6 Solaranlagen sind zulässig.



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

Der Landrat des Wetteraukreises
- Katasteramt -
Friedberg, den 25. 10. 1996

5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

5.1 Hochstämmige heimische Obstbaumarten und -sorten

- | | |
|--|---|
| Apfelbäume:
Bismarckapfel
Bönnapfel
Brauner Matapfel
Brettacher
Freiherr v. Berlepsch
Gehemmat Dr. Oldenburg
Gewürzloken (Renette)
Gloster
Goldparmäne
Gravensteiner
Herrenapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Rotor von Boskopp
Sternrenette
Winterzitronenapfel | Birnbäume:
Alexander Lukas
Bosc's Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Neus Poiteau
Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne |
|--|---|

- | | |
|---|--|
| Wildobst, sonstige Früchte:
Wildapfel (Malus communis)
Wildbirne (Pyrus communis)
Speierling (Sorbus domestica)
Walnuß (Juglans regia) | Pflaumen-/Zwetschenbäume:
Bühler Frühzetschge
Speierling (Sorbus domestica)
Wangenheims Frühzetschge |
|---|--|

5.2 Bäume:

- | | |
|---|---|
| Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Betula pendula
Carpinus betulus | - Feldahorn
- Bergahorn
- Spitzahorn
- Roßkastanie
- Birke
- Hainbuche |
|---|---|

- | | |
|--|--|
| Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllo
Ulmus carpinitolia
Ulmus glabra | - Rotbuche
- Esche
- Vogelkirsche
- Stieleiche
- Eberesche
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Feldulme
- Bergulme |
|--|--|

5.3 Sträucher:

- | | |
|---|--|
| Straucharten:
Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna/laevigata
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Mespilus germanica
Prunus spinosa
Rosa canina
Rubus spec.
Salix caprea
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum opulus | - Gemeiner Sauerdorn
- Kornelkirsche
- Roter Hartrieel
- Haselnuß
- Ein- und Zweigflügeliger Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Gemeine Heckenkirsche
- Echte Mispel
- Schlehe
- Hundrose
- Brombeere, Himbeere
- Salweide
- Purpurweide
- Schwarzer Holunder
- Gewöhnlicher Schneeball |
|---|--|

5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

- | | |
|--|---|
| Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera caprifolium
Parthenocissus tric. "Veitchii"
Parthenocissus quinquefolia
Vitis vinifera
Spalierobst | - Waldrebe
- Efeu
- Hopfen
- Jängelgerleieber
- Wilder Wein
- Selbstkletternder Wein
- Weinrebe |
|--|---|

5.5 Flächige Gehölzpflanzung auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Baumarten:	Anteil an der Pflanzung in % Waldrand Flst. 74, 78, 79	Hecken Flst. 83-86
Populus tremula	2	-
Prunus avium	2	2
Quercus robur	-	3
Sorbus aucuparia	1	1
Straucharten:		
Carpinus betulus	5	5
Corylus avellana	10	10
Crataegus laevigata	20	10
Prunus spinosa	40	30
Rosa canina	-	10
Salix caprea	15	4
Sambucus nigra	5	10

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmensgesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) die Bauordnungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
- SO (We) Sondergebiet (Wochenendhausgebiet)

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o Offene Bauweise
- 38°-45° Zulässige Dachneigung

1.3 BAUGRENZE

- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsberuhigte Mischfläche
- Öffentliche Parkfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN

- Transformatorstation

1.6 GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünfläche

1.7 WASSERFLÄCHEN

- Wasserflächen

1.8 FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

- Fläche für Wald

1.9 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 25b
- Zu erhaltende Bäume
- Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste
- Zu erhaltende Sträucher
- Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste
- 1.10 SONSTIGE PLANZEICHEN
- +++++ Wasserschutzzone (I u. II)
- Unverbindliche Grundstücksgrenzen
- Verbindliche Hauptfirstrichtung

STADT BUTZBACH
STADTTEIL HAUSEN

Bebauungsplan Nr. "Im Erlengrund"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am: 13.02.1997	BÜRGERBETEILIGUNG Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch vom 05.05.1997 bis 15.05.1997
---	---

Bürgermeister	Bürgermeister
---------------	---------------

OFFENLEGUNG öffentlich ausgelegt: vom 12.10.1998 bis 13.11.1998 Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am vollendet.	SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 23.06.1999 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
---	--

Bürgermeister	Bürgermeister
---------------	---------------

Bürgermeister	Bürgermeister
---------------	---------------

Bebauungsplan genehmigt von RPom: 22.12.1999
rechtskräftig seit: 20.01.2000

Der Magistrat der Stadt Butzbach
Amt für Bauwesen
i. A. H.

henkel + bellach
Stadt- und Landschaftsplanung
35435 WETTENBERG
FÖRSTHAUSSTRASSE 5
TEL.: 05406 / 6655
FAX: 05406 / 74809