

Plan- und Genehmigungsverfahren

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HAUSEN „IM ERLENGRUND“

Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUHA_0001_00

Katastergrundlagen ALK Stand vom :

Erstellt von :

STADT BUTZBACH STADTTTEIL HAUSEN

Bebauungsplan Nr. "Im Erlengrund"

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

.....*A. Wes VR.*.....

Plan- und Genehmigungsverfahren

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HAUSEN „IM ERLENGRUND“

Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUHA_0001_00

Katastergrundlagen ALK Stand vom :

Erstellt von :

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am: 13.02.1997 Bürgermeister	BÜRGERBETEILIGUNG Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Auslegung vom 05.05.1997 bis 15.05.1997
OFFENLEGUNG öffentlich ausgelegt: vom 12.10.1998 bis 13.11.1998 Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am voll- endet. Bürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 23.06.1999 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Bürgermeister
AMTLICHE BEKANNTMACHUNG	
<i>Bebauungsplan genehmigt von RP am: 22.12.1999</i> <i>" rechtskräftig seit: 20.01.2000</i> Der Magistrat der Stadt Butzbach Amt für Bauwesen <i>i.A. H.</i>	
henkel + bellach Stadt- und Landschaftsplanung	35435 WETTENBERG FORSTHAUSSTRASSE 5 TEL.: 06406 / 6655 FAX: 06406 / 74809
Bearbeitung: Henkel	PLANUNGSSTAND: August 1999

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HAUSEN „IM ERLENGRUND“

Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUHA_0001_00**

Katastergrundlagen: ALK Stand vom

Erstellt von :

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) die Baunutzungsverordnung (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 (Wo) Sondergebiet (Wochenendhausgebiet)

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl

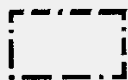
GFZ Geschoßflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o Offene Bauweise

38°-45° Zulässige Dachneigung

1.3 BAUGRENZE



Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN



Öffentliche Verkehrsfläche



Verkehrsberuhigte Mischfläche



Öffentliche Parkfläche



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Textliche Festsetzungen

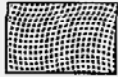
Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HAUSEN „IM ERLENGRUND“
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUHA_0001_00**
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



Transformatorstation

1.6 GRÜNFLÄCHEN



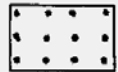
Private Grünfläche

1.7 WASSERFLÄCHEN



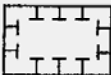
Wasserflächen

1.8 FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

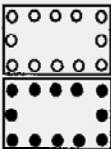


Fläche für Wald

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

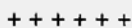


Zu erhaltende Sträucher



Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste

1.10 SONSTIGE PLANZEICHEN



Wasserschutzzone (I u. II)



Unverbindliche Grundstücksgrenzen



Verbindliche Hauptfyrstrichtung

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HAUSEN „IM ERLENGRUND“
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUHA_0001_00
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

2. PLANUNGSRECHTLICHE 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 Geschosßfläche 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. weitfugiges 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 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Bei Flachdächern und flachgeneigten 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.

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HAUSEN „IM ERLENGRUND“
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUHA_0001_00**
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

- 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. 176/1, 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 vernäßt werden.
- 2.2.12** Teilabschnitte der Gewässerufer auf den Flurstücken Nr. 175 und 54, Flur 2, sind durch Anlage von Grabentaschen, Oberflächenmodellierung, Gehölzpflanzung und Schaffung von Randstreifen mit Krautfluren in einen naturnäheren Zustand zu versetzen.
- 2.2.13** Der Waldrand auf Flurstück 1/1, Flur 22 südlich der Ausgleichsfläche Flurstück 176/1, Flur 2 ist durch Entfernen der vorhandenen standortfremden Fichten und Pappeln und das Zulassen einer ungestörten Sukzession in einen naturnahen 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. 176/1, Flur 2, Gemarkung Hausen.

2.3 Gem. § 12 (6) BauNVO

- 2.3** Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HAUSEN „IM ERLINGRUND“

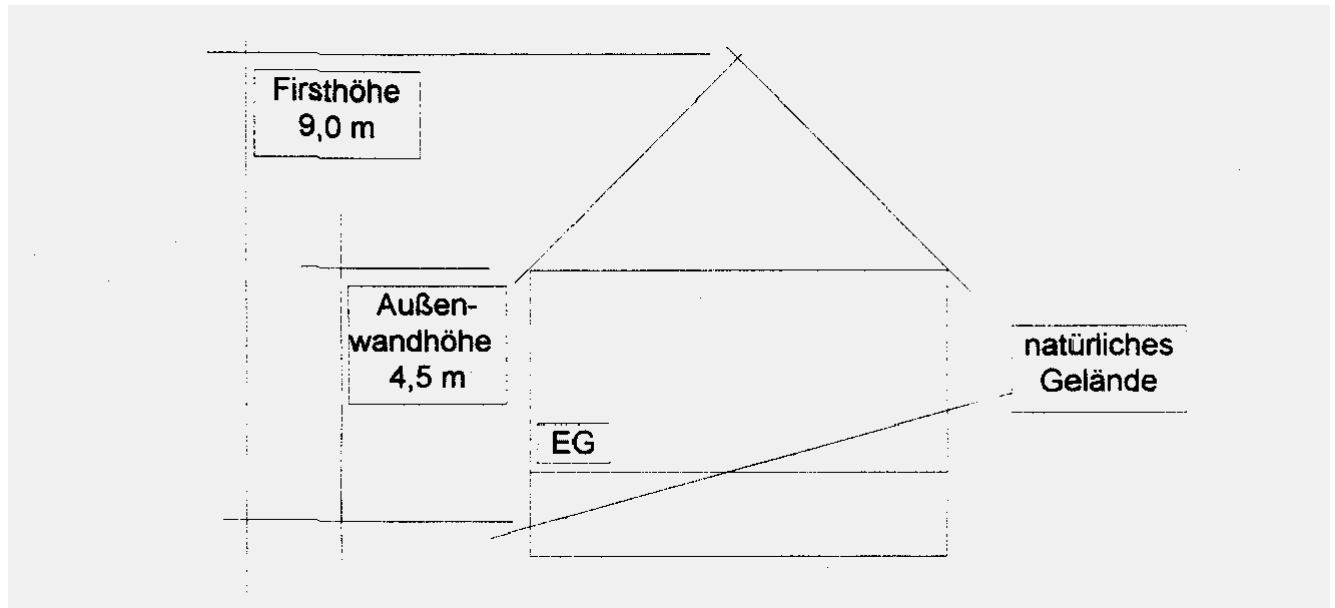
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUHA_0001_00

Katastergrundlagen: ALK Stand vom

Erstellt von :

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.



Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HAUSEN „IM ERLENGRUND“
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUHA_0001_00**
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

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 Fehllanschlüsse 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.

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HAUSEN „IM ERLINGRUND“

Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUHA_0001_00

Katastergrundlagen: ALK Stand vom

Erstellt von :

5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

5.1 Hochstämmige heimische Obstbaumarten und -sorten

Apfelbäume:

Bismarckapfel
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Brettacher
Freiherr v. Berlepsch
Geheimrat Dr. Oldenburg
Gewürzloiken (Renette)
Gloster
Goldparmäne
Gravensteiner
Herrenapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Roter von Boskopp
Sternrenette
Winterzitronenapfel

Wildobst, sonstige Früchte:

Wildapfel (Malus communis)
Wildbirne (Pyrus communis)
Speierling (Sorbus domestica)
Walnuß (Juglans regia)

Birnbäume:

Alexander Lukas
Bosc's Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Neue Poiteau
Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne

Kirschbäume:

Frühe rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große schwarze Knorpelkirsche
Oktavia
Schneiders späte Knorpel
Vogelkirsche, hell
Vogelkirsche, dunkel

Pflaumen-/Zwetschgenbäume:

Bühler Frühzwetschge
Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

5.2 Bäume :

Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Betula pendula
Carpinus betulus

- Feldahorn
- Bergahorn
- Spitzahorn
- Roßkastanie
- Birke
- Hainbuche

Fagus silvatica
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphylloides
Ulmus carpinifolia
Ulmus glabra

- Rotbuche
- Esche
- Vogelkirsche
- Stieleiche
- Eberesche
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Feldulme
- Bergulme

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HAUSEN „IM ERLENGRUND“

Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUHA_0001_00

Katastergrundlagen: ALK Stand vom

Erstellt von :

5.3 Sträucher :

Straucharten:

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

5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Jeltängerjelleber
<i>Parthenocissus tric. "Veitchii"</i>	- Wilder Wein
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Selbstkletternder Wein
<i>Vitis vinifera</i>	- Weinrebe
Spalierobst	

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

		Anteil an der Pflanzung in %	
		Waldrand Flst. 74, 78, 79	Hecken Flst. 83-86
Baumarten:			
<i>Populus tremula</i>	- Espe	2	-
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche	2	2
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche	-	3
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche	1	1
Straucharten:			
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	5	5
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß	10	10
<i>Crataegus laevigata</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn	20	10
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe	40	30
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose	-	10
<i>Salix caprea</i>	- Salweide	15	4
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder	5	10