

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

... Plan siehe nächste Seite ...

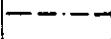
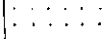
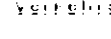
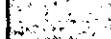
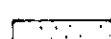
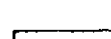
Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der Baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) - WA

2 Maß der bauliche Nutzung

WA	I	Reines Wohngebiet	Volgeschosse
0,4	0,7	GRZ	GFZ
o	ED	Bauweise offen	nur Einzel- u. Doppelhäuser

- 2.3  Baugrenze
- 2.4  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 2.5  Verkehrsflächen nach § 2 (1) 1, 2 BauNVO
- 3.1  Straßenverkehrsflächen
- 3.2  Straßenbegrenzungslinien
- 3.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckwidmung
- 3.3.1  Privatweg
- 3.3.2  Weg für Landwirtschaft und Forstwirtschaft

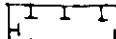
4. Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

Samtliche befestigte Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind ausschl. in wasserdurchlässiger Bauweise bzw. mit Versickerung des Wasserabflusses zu erstellen.
Eine gleichzeitige Begrünung durch zB. Rasengitter-, Rassenwabensteine oder Rasenfugenpflaser ist anzustreben.

4.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5. Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 BauGB

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

6. Grünordnerische Festsetzungen

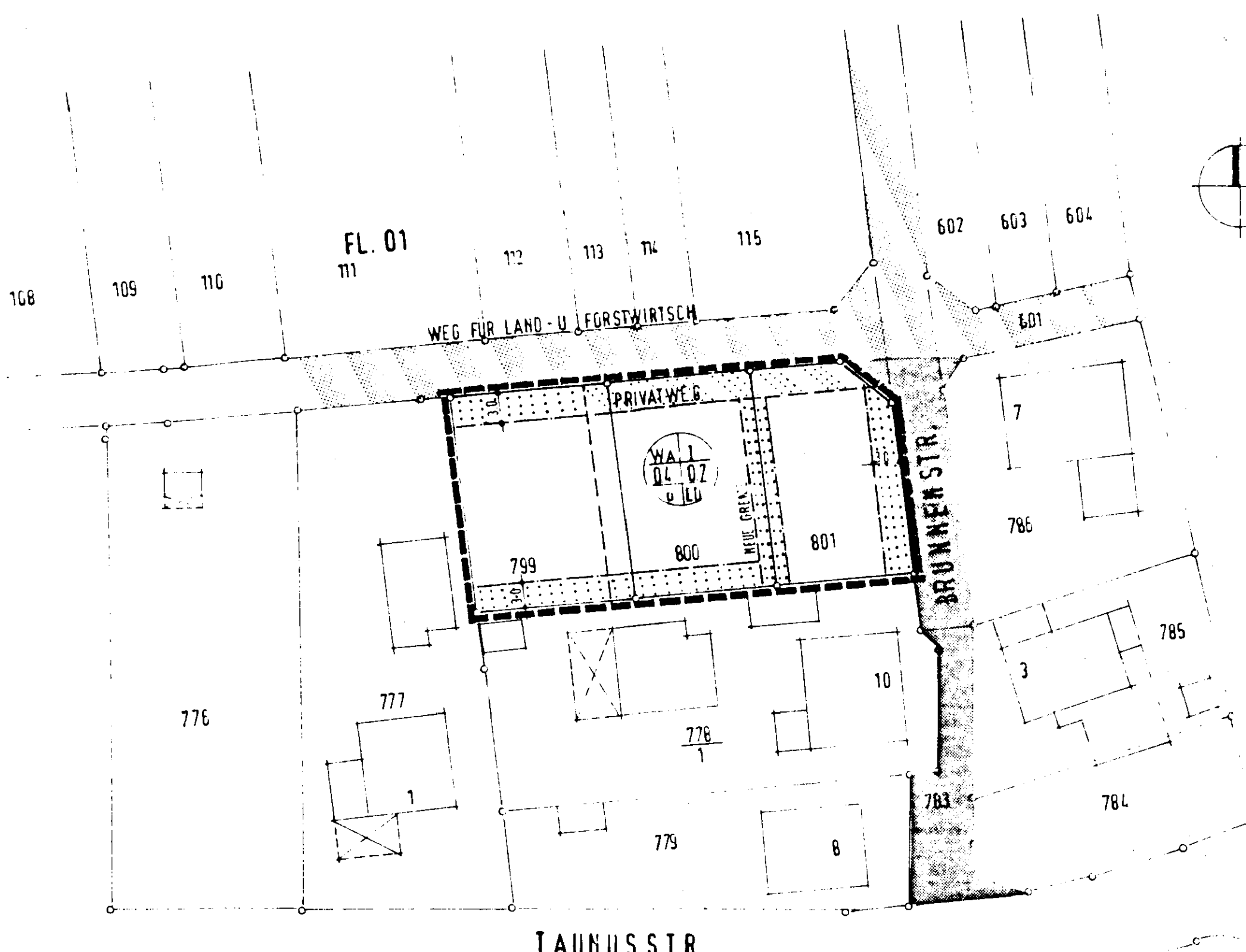
- 6.1 Samtliche nicht bebauten, bzw. nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch und möglichst strukturreich anzulegen und zu erhalten. Der Anteil an intensiv genutzten Flächen (z.B. Rasen) ist zu minimieren. Für die Begrünung der Hausgärten sind überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze (Pflanzen gem. Listen 1, 2 u. 3) zu verwenden. Eine Fällung des vorhandenen Baumbestandes ist nicht zwischen März und Ende September durchzuführen.
- 6.2 Für die gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mind. folgende Anpflanzungen vorzunehmen:
je angefangene 100m² ist ein Baum (gem. Pflanzliste 1) und je angefangene 25m² ist ein Strauch (gem. Pflanzliste 2) zu pflanzen
- 6.3 Hecken sind ausschließlich aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen, die Verwendung von insbesondere Nadelgehölzen ist unzulässig
- 6.4 Die nach Norden weisenden Fassaden sind mit Fassadenbegrünung dauerhaft und vollflächig einzugrünen. Als Richtwert gilt: 1 Pflanze auf 2m Wandlänge (Pflanzen gem. Liste 3)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Zulässige Dachformen
- Giebelhäuser
- Pfalddach
- ausnahmsweise dürfen Garagen auch mit Flachdach errichtet werden.

2 Dachneigung: 30 - 45 Grad

- 3 Guben
Guben sind zulässig.
Der Abstand zum Giebel Sims darf 1,0 m nicht überschreiten.
Der giebelseitige Dachüberstand darf 0,30 m nicht überschreiten.



PFLANZLISTE

LISTE 1 - Kleinkronige Bäume (2. Ordnung)
zu pflanzende Mindestgröße: H: 3xv, St u. 12-14cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzappel
Prunus mahaleb	Steinweissel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyramidalis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

alternativ bzw. verbindl. für externe Ausgleichsflächen:
Hochstamm-Obstbäume (alte und lokale Sorten)

LISTE 2 - Straucher

zu pflanzende Mindestgröße v. Str.: 5 Tr., 60-100cm

Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Roldorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Gemeiner Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibemellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rubrifolia	Hechtrose
Rosa villosa	Apfelrose
Salix aurita	Ohrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus racemosa	Schwarze Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

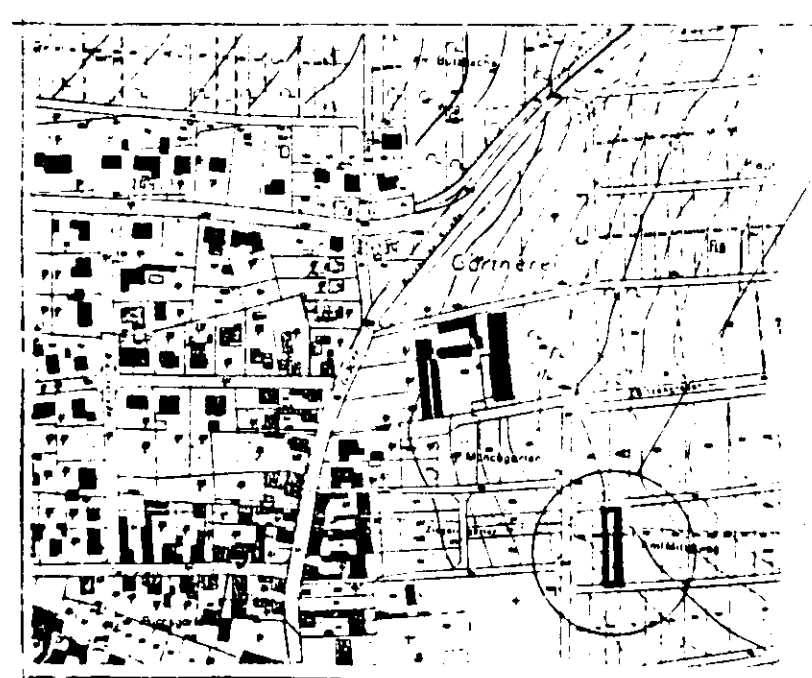
LISTE 3 - Kletterpflanzen

zu pflanzende Mindestgröße: Sol., 3xv., Co. 100-125cm

Anisotricha macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis montana rubens	Anemonenwaidrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waidrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Veitchia
	Wilder Wein

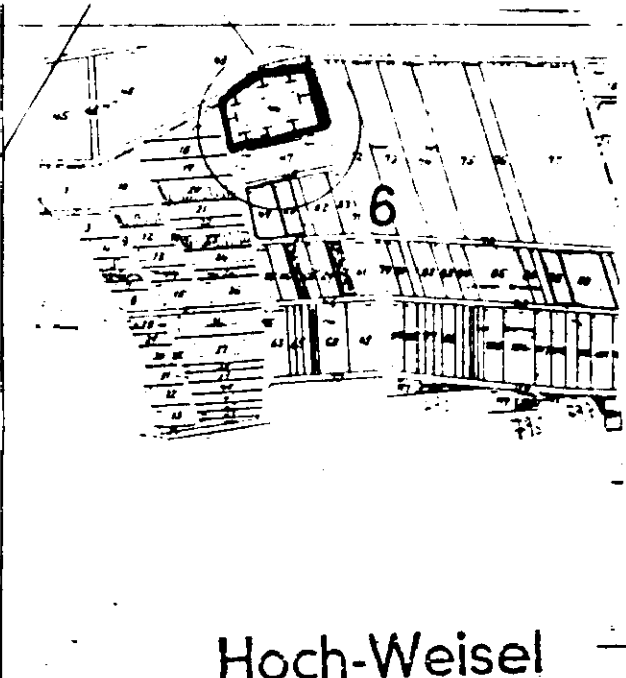
Zusätzliche Ersatzmaßnahmen

auf externen Flächen:
Gem. Hoch-Weisel, Flur 8, Nr. 700 (418 m²)



Bei den beiden Grundstücken handelt es sich um Wiesentflächen ohne Baumbestand, die landwirtschaftlich intensiv genutzt werden (Biotyp- Nr. 06.320 Frischwiese intensiv genutzt). Als Ersatzmaßnahme ist die Änderung der Bewirtschaftung mit einer extensiven Nutzung und ohne Einsatz von chem. Düngemitteln vorgesehen (Biotyp-Nr. 06.310 Frischwiese extensiv genutzt). Zusätzlich ist die Anpflanzung von je 3 hochstämmigen Obstbäumen (gem. Liste 1) vorgesehen

sonstige Geltungsbereiche
Gem. Hoch-Weisel, Flur 8, Nr. 46 (1100 m²)



C. Festsetzungen nach § 87 HBO

- 1.1 Durch eine auf Schonung der Umwelt und der Ressourcen ausgelegte Planung sollen bereits im Vorplanungsstadium und auch bei der Bauausführung, die durch eine Baumaßnahme implizierten negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt minimiert werden. Dies betrifft auch die Auswahl der Baumaterialien und der technischen Ausstattung.
- 1.2 Gemäß § 51 (1) HWG ist das anfallende Dachflächenwasser zu verwerten. Es ist einer geeigneten Sammelanlage (Zisterne, mind. 300m² Dachfläche) zuzuführen. Durch diese wird die eigentliche Regenwassernutzungsanlage gespeist. Die vorgeschriebene Verwertung soll insbesondere für die Toilettenspülung, Waschmaschine und zur Gartenbewässerung, anstelle von Trinkwasser, erfolgen. Ein Kanalschluß des Überlaufes der Zisterne ist nicht zulässig. Es muß eine Versickerung auf dem Grundstück über z.B. Mulden-, Rigolen- oder Schachtversickerung durchgeführt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) in der Fassung vom 01.01.1998

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (22.04.1993)
Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

Aufstellungsbeschluß

durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.10.1997
gemäß § 2 Abs. 1. Baugesetzbuch (BauGB)

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH

Bürgermeister

Bürgerbeteiligung

gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 10.12.1997 bis 23.12.1997

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.03.1998 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.
Der Beschluß wurde am 27.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06.04.1998 bis zum 08.05.1998

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH

Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.09.1998 gemäß § 10 Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH

Bürgermeister

Anzeigeverfahren

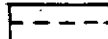
Inkrafttreten

Die Verfügung zum Anzeigeverfahren wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
Mir dem Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH

Bürgermeister

D. Hinweise

 Vorschlag neue Grundstücksgrenze

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“

„Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAftlastG verpflichtet, das Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder den Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.“

„Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes wird von einem erloschenen Bergwerksfeld überdeckt. Da die Lage nicht bekannt ist, ist bei Bauarbeiten auf Spuren alten Bergbaues zu achten und gegebenenfalls entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.“



STADT BUTZBACH

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
„ BRUNNENSTRASSE „
GEMARKUNG HOCH-WEISEL

M 1 : 500

JUNI 1998

PLANUNGSGEMEINSCHAFT
ARCHITEKTURBÜRO
DIPLOM. ING. EVA ULRICH JUNG
MARTINSTRASSE 4
35103 KRIEHLSTADT
TEL. 06432 9000-1111

BÜRO FÜR GARTEN UND LANDSCHAFTSPLANUNG
DIPLOM. ING. MARKUS AMBRECHT
SCHLIESSENSTRASSE 1
35103 KRIEHLSTADT
TEL. 06432 9000-1111