

Ausgleichsflächen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HOCH – WEISEL „BRUNNENSTRASSE“
 Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUHW_0003_00**
 Katastergrundlage : ALK Stand vom
 Erstellt von :

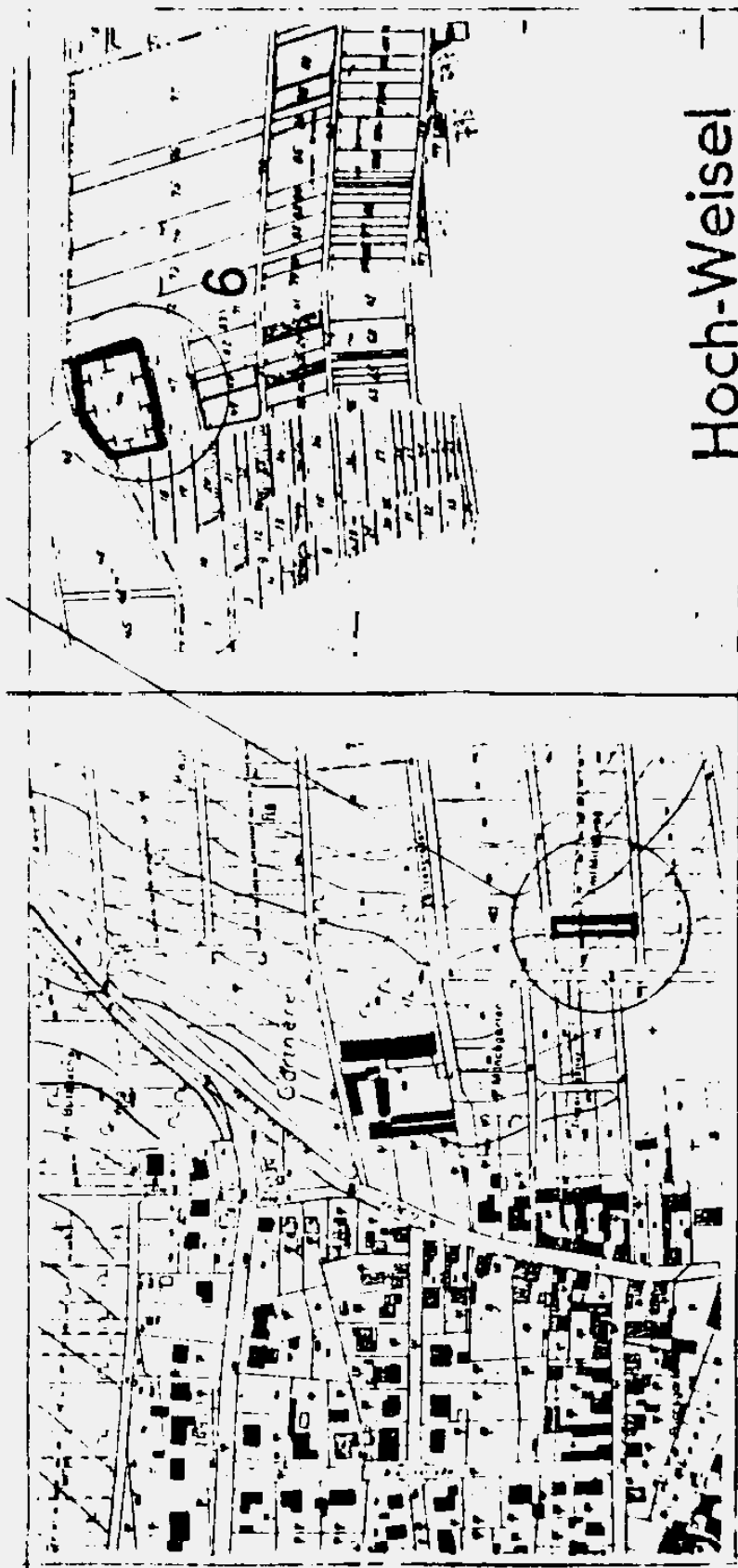
Zusätzliche Ersatzmaßnahmen

auf externen Flächen:

Gem. Hoch-Weisel, Flur 8, Nr. 700 (418 m²)

sonstige Geltungsbereiche

Gem. Hoch-Weisel, Flur 6, Nr. 46 (1100 m²)



Bei den beiden Grundstücken handelt es sich um Winzflächen 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

Plan- und Genehmigungsverfahren

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HOCH – WEISEL „BRUNNENSTRASSE“

Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUHW_0003_00

Katastergrundlagen ALK Stand vom :

Erstellt von :

STADT BUTZBACH

GEMARKUNG HOCH-WEISEL

BEBAUUNGSPLAN MIT

LANDSCHAFTSPLAN

„ BRUNNENSTRASSE „

M 1 : 500

PLANUNGSGEMEINSCHAFT

**ARCHITEKTURBÜRO
DIPLOM. ING. EVA ULRICH JUNG
HARTMUTSTRASSE 14
55116 BUTZBACH (HRS 2001)
TEL. FAX 06033 4144**

JUNI 1998

**BÜRO FÜR GARTEN UND LANDSCHAFTSPLANUNG
DIPLOM. ING. MARKUS LAMBRECHT
SCHNEIDERSTRASSE 6
55116 BUTZBACH (HRS 2001)
TEL. 06033 55025 FAX 06033 550214**

Plan- und Genehmigungsverfahren

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HOCH – WEISEL „BRUNNENSTRAßE“

Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUHW_0003_00

Katastergrundlagen ALK Stand vom :

Erstellt von :

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 Stadtverordneten-
versammlung 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 Stadtverordneten-
versammlung 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.
Mit dem Tage der Bekanntmachung
ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich
geworden.

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH

Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HOCH – WEISEL „BRUNNENSTRASSE“
 Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUHW_0003_00
 Katastergrundlagen: ALK Stand vom
 Erstellt von :

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

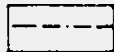
- 1 Art der Baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB
 Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) - WA

- 2 Maß der baulichen Nutzung
 2.2

WA	I
0,4	0,7
o	ED

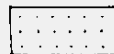
Reines Wohngebiet	Vollgeschoss
GRZ	GFZ
Bauweise offen	nur Einzel- u. Doppelhäuser

- 2.3



Baugrenze

- 2.4



Nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 3 Verkehrsflächen § 9 (1) 2 BauGB

- 3.1



Straßenverkehrsflächen

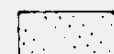
- 3.2



Straßenbegrenzungslinien

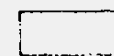
- 3.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckwidmung

- 3.3.1



Privatweg

- 3.3.2



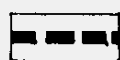
Weg für Landwirtschaft und Forstwirtschaft

4. Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen

- 4.1 Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

Sämtliche 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 Rasenfugenpflaster ist anzustreben.

- 4.2

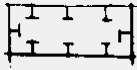


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HOCH – WEISEL „BRUNNENSTRASSE“
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUHW_0003_00
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

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.)

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1 **Zulässige Dachformen**
- Satteldach
- Pultdach
- ausnahmsweise dürfen Garagen auch mit Flachdach errichtet werden.
- 2 **Dachneigung:** 30 - 45 Grad
- 3 **Gaube**
Gaube sind zulässig.
Der Abstand zum Giebelsims darf 1,0 m nicht überschreiten.
Der giebelseitige Dachüberstand darf 0,30 m nicht überschreiten.

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HOCH – WEISEL „BRUNNENSTRAßE“
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUHW_0003_00
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

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. 30l/m² 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 Kanalanschluß des Überlaufes der Zisterne ist nicht zulässig. Es muß eine Versickerung auf dem Grundstück über z.B. Mulden-, Rigolen- oder Schachtversickerung durchgeführt werden.

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 AltlastG 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.“

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HOCH – WEISEL „BRUNNENSTRAßE“
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUHW_0003_00
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

PFLANZLISTE

LISTE 1 - Kleinkronige Bäume (2. Ordnung)

zu pflanzende Mindestgröße: H. 3xv, St U 12-14cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

alternativ bzw. verbindl. für externe Ausgleichsflächen:

Hochstamm-Obstbäume (alte und lokale Sorten)

LISTE 2 - Sträucher

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

Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartnigel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Rotdorn
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	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

LISTE 3 - Kletterpflanzen

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

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis montana rubens	Anemonenwaldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Walldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein

Übersichtsplan des Planungsgebietes

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HOCH – WEISEL „BRUNNENSTRAßE“

Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUHW_0003_00**

Katastergrundlage : ALK Stand vom

Erstellt von :

