

# Ausgleichsflächen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HOCH – WEISEL „BRUNNENSTRÄßE“  
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUHW\_0003\_00**  
Katastergrundlage : ALK Stand vom  
Erstellt von :

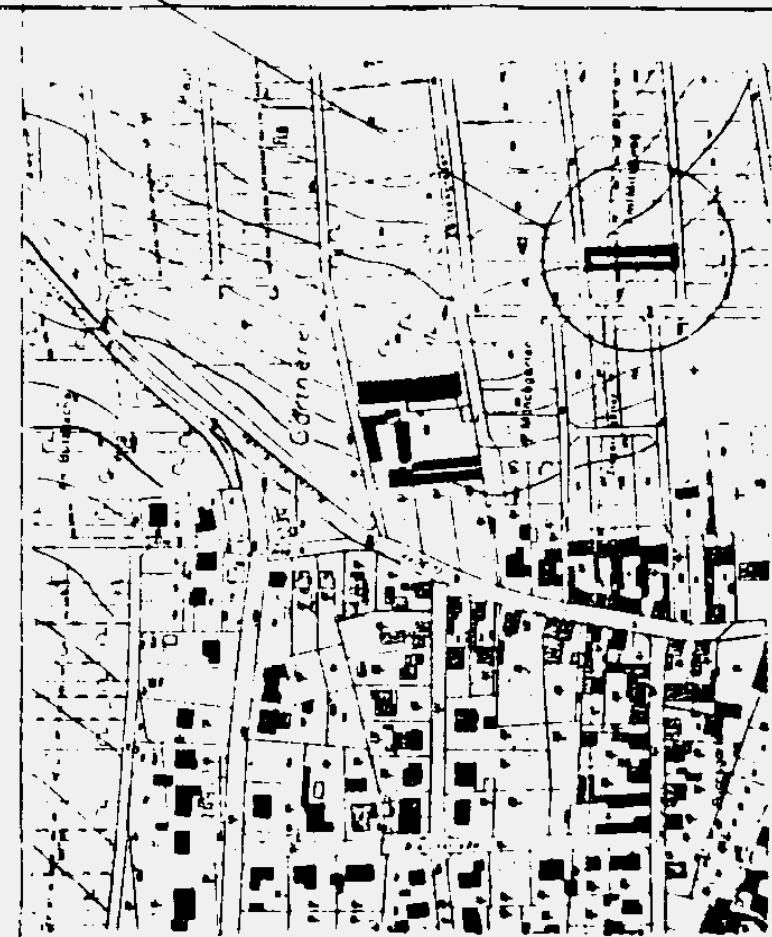
## Zusätzliche Ersatzmaßnahmen

auf externen Flächen:

Gem. Hoch-Weisel, Flur 8, Nr. 700 ( 418 m<sup>2</sup> )

sonstige Geltungsbereiche

Gem. Hoch-Weisel, Flur 6, Nr. 46 (1100 m<sup>2</sup> )



## Hoch-Weisel

Bei den beiden Grundstücken handelt es sich um Wiesenflächen ohne Nutzbebauung, die landwirtschaftlich intensiv genutzt werden ( Biotyp-Nr. Ub.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  
DIPLO. ING. EVA ULRKE JUNG  
HAUPTSTRASSE 4  
6317 BUTZBACH HESSEN  
TEL. FAX 06033 4144**

**JUNI 1998**

**BÜRO FÜR GARTEN UND LANDSCHAFTSPLANUNG  
DIPLO. ING. MARKUS LAMPRECHT  
KÖLNSTRASSE 6  
6316 BUTZBACH  
TEL. 06033 414444 FAX 06033 414445**

# 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 Planzeichenverordnung ( PlanzV ) in der Fassung vom	23.01.1990 ( 22.04. 1993 ) 18.12.1990

### Aufstellungsbeschuß

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 Beschuß 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

### Satzungsbeschuß

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 „BRUNNENSTRÄßE“  
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUHW\_0003\_00  
Katastergrundlagen: ALK Stand vom  
Erstellt von :

## Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

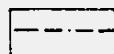
- 1 Art der Baulichen Nutzung gem. § 9 ( 1 ) 1 BauGB  
Allgemeines Wohngebiet ( § 3 BauNVO ) - WA

2 Maß der bauliche Nutzung

2.2

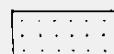
WA	I	Reines Wohngebiet	Vollgeschosse
0,4	0,7	GRZ	GFZ
0	ED	Bauweise offen	nur Einzel- u. Doppelhäuser

2.3



Baugrenze

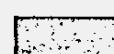
2.4



Nicht überbaubare Grundstücksfläche

2.5

3.1



Verkehrsflächen § 9 ( 1 ) 12 BauGB

3.2



Straßenverkehrsflächen

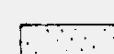
3.3



Straßenbegrenzungslinien

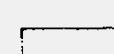
3.3.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckwidmung

3.3.1



Privatweg

3.3.2



Weg für Landwirtschaft und Forstwirtschaft

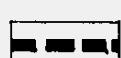
### 4. Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen

- 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 Rasenfugenplaser ist anzustreben.

4.2

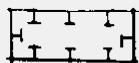


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

# 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 Sämtliche 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 100m<sup>2</sup> ist ein Baum (gem. Pflanzliste 1) und  
je angefangene 25m<sup>2</sup> 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 Fassadens 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**
  - Tiefdach
  - Pultdach
  - ausnahmsweise dürfen Garagen auch mit Flachdach errichtet werden.
- 2 **Dachneigung:** 30 - 45 Grad
- 3 **Gauben**  
Gauben sind zulässig.  
Der Abstand zum Giebelsims darf 1,0 m nicht überschreiten.  
Der giebelseitige Dachüberstand darf 0,30 m nicht überschreiten.

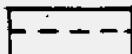
# Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH HOCH – WEISEL „BRUNNENSTRÄßE“  
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/m<sup>2</sup> 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 Bodendenkmäler 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 weiter 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 „BRUNNENSTRÄßE“  
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUHW\_0003\_00**  
Katastergrundlagen: ALK Stand vom  
Erstellt von :

## PFLANZLISTE

<u>LISTE 1 - Kleinkronige Bäume (2. Ordnung)</u>	
<u>zu pflanzende Mindestgröße H. 3xv. St. U. 12-14cm</u>	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
<u>alternativ bzw. verbindl. für externe Ausgleichsflächen:</u>	
Hochstamm-Obstbäume (alte und lokale Sorten)	

## LISTE 2 - Straucher

<u>zu pflanzende Mindestgröße v. Str., 5 Tr., 60-100cm</u>	
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Comus mas	Kornelkirsche
Comus sanguinea	Roter Hartiegel
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	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rubrifolia	Hechtrose
Rosa villosa	Apfelrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Bambusa nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## LISTE 3 - Kletterpflanzen

<u>zu pflanzende Mindestgröße Sol., 3xv., Co 100-125cm</u>	
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis montana rubens	Anemonenwaldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
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 :

