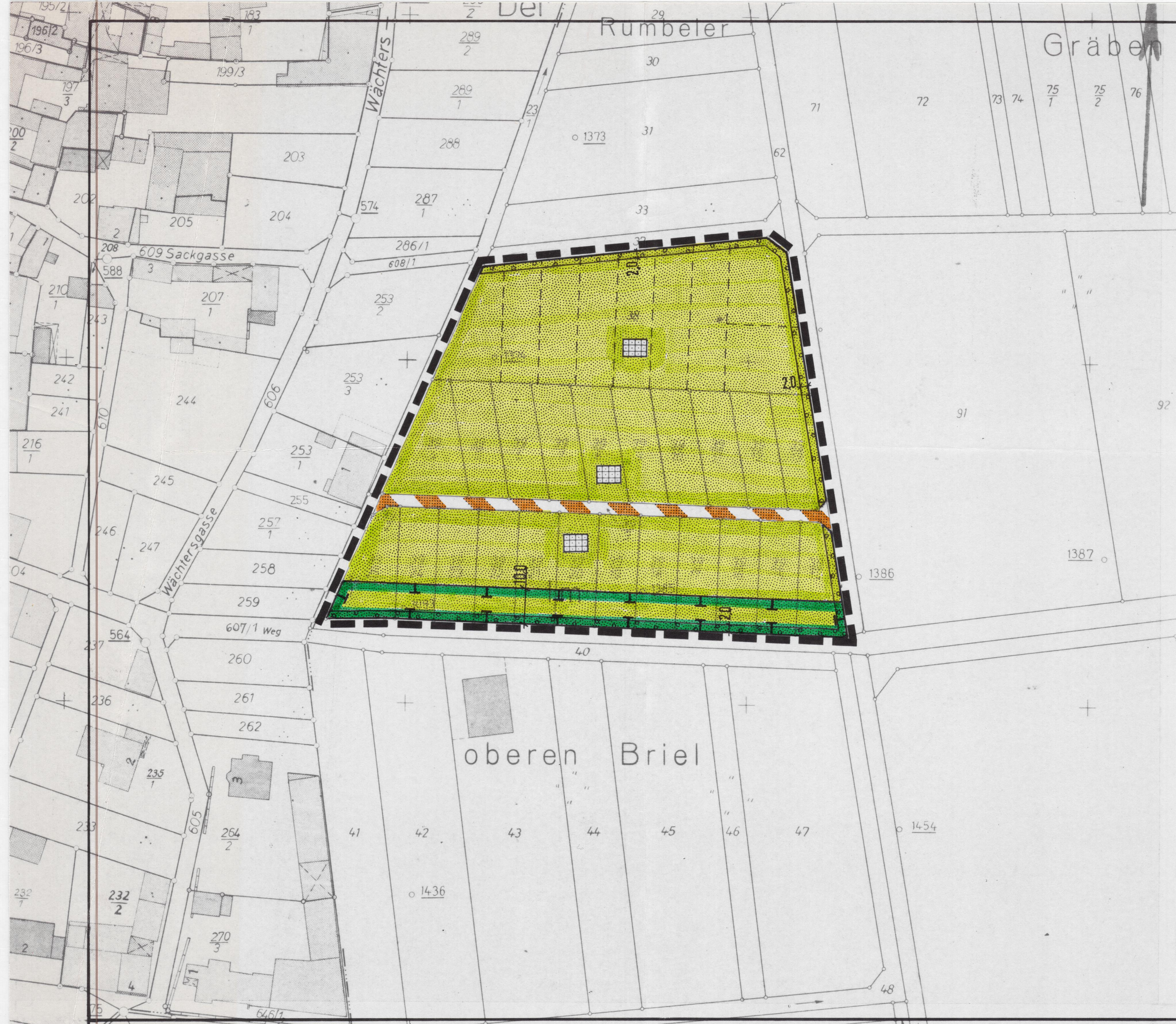




PLANZEICHEN

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Grasweg

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche: Nutzgärten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND
LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft: Absolutes Dünge-
und Biozidverbot

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Vorschlag für Grundstücksgrenzen

VERFAHRENSVERMERKE

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

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)
Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadt-
verordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 07.09.1992 beschlossen.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 28.08.1995 bis 08.09.1995
durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist in der Butzbacher Zeitung vom
23.08.1995 bekanntgemacht worden.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte vom
14.07.1995 bis 15.09.1995.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat den Entwurf gemäß
§ 3 (2) BauGB am 26.02.1996 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort
und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur
während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß
§ 3 (2) BauGB ortsüblich in der Butzbacher Zeitung vom 25.02.1997.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von min-
destens einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 04.03.1997 bis ein-
schließlich 03.04.1997.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat diesen Bebauungsplan
am 04.08.1997 gemäß § 10 BauGB und die baurechtsrechtlichen Festsetzungen
gemäß § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Butzbach 17. Feb. 98
(Datum)

(Siegel) (Unterschrift)
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am
gemäß § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am erklärt, daß der Bebauungsplan
Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB erfolg-
te in der Butzbacher Zeitung vom
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Butzbach (Datum)
(Unterschrift)
Bürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 1 BAUGB
1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.
Pro Grundstück ist eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max.
30 m² inklusiv überdachtet Freisitz und Vordach zulässig.

1.2. Gartenlauben sind nur auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestim-
mung Nutzgärten zulässig. Zu den Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand
der Hütten von 1,50 m einzuhalten. Die Mindestgröße für neu angelegte Gär-
ten beträgt 200 m².

1.3 Eine Unterkellerung der Lauben sowie die Anlage von Feuerstellen sind
grundsätzlich nicht zulässig. In den Lauben sind Trockenaborte erlaubt.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 25 BAUGB
2.1 Am Rande der Gärten werden 2 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäu-
men und Sträuchern festgesetzt, die mit folgenden einheimischen Gehölzen
zu bepflanzen sind:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigelfeliger Weißdorn
Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera caprifolium	Jelängerjeliieber
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa dumetorum	Buschrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Am Südrand entlang des Riedgrabens:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korbweide

2.2 Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden auf den privaten
Grünflächen durchgeführt.

2.3 Alle vorhandenen einheimischen Gehölze sind zu erhalten. Standortfremde
Nadelgehölze sind durch einheimische Laubbäume zu ersetzen.

2.4 Je angefangene 200 m² Gartenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu
pflanzen.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON
NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) NR. 20 BAUGB
3.1 Auf den Gartenflächen ist die Verwendung von synthetischen Dünge- und
Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Ausgenommen sind Verfahren des
biologischen und biologisch-technischen Pflanzenschutzes. Die Verwendung
von Torf ist nicht gestattet.

3.2 Im Uferbereich des Riedgrabens (10 m Landseits der Gewässeroberkante) ist
jegliche Anwendung von Dünger- und Bioziden verboten, ebenso die Lage-
rung von Gartenabfällen sowie die Anlage von Komposthaufen. Neue bauli-
che Anlagen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

3.3 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft werden den privaten Eingreifen zugeordnet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GE-
MÄSS § 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 87 HBO

4. GEBÄUDE
Die Firsthöhe der Gartenlauben darf 2,50 m - gemessen ab der Oberkante
des gewachsenen Bodens - nicht überschreiten.

5. DACHGESTALTUNG
Für die Hütten sind Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 35° vorge-
schrieben.

6. BAUGESTALTUNG
Äußere Wände sind nur in Holzbauweise (z.B. Bretterschalung) auszuführen.
Fundamente sind nur als Punkt- oder Streifenfundamente zulässig.
Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dacheindeckung
ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln in roten oder rotbrau-
nen Farbtönen zugelassen, sofern kein Grasdach errichtet wird.
Die Gartenlauben sind auf mindestens zwei Seiten mit Gehölzen oder mit
Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Vorhandene Gebäude, die nicht aus
landschaftsgerechten Materialien bestehen, sind bis zu ihrer Erneuerung
vollständig einzugrünen.

7. EINFRIEDUNGEN
Als Einfriedungen sind bis zu 1,50 m hohe Zäune ohne Sockel zulässig. Die
Zaunhöhe zwischen den Kleingartenparzellen darf 1,0 m nicht überschreiten.
Bei Maschendrahtzäunen muß die Maschengröße mindestens 5 x 5 cm betra-
gen. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Einfriedung ist mit einem Abstand
von mindestens 0,10 m zur Erdoberfläche zu errichten. Die Zäune sind in die
festgesetzten Pflanzungen zu integrieren.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete und
genutzte Grünflächen oder als Natur- bzw. Streuobstwiese anzulegen.
Das Abstellen von Wohn- oder Bauwagen ist innerhalb des Geltungsberei-
ches nicht gestattet.

9. WEGE UND STELLPLÄTZE
Die Wege innerhalb der Gartenflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger
Bauweise gestaltet werden. Auf den privaten Grünflächen ist die Anlage von
Stellplätzen nicht gestattet.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10. BODENFUND
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen,
Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Ske-
lettreste etc.) sind gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu behandeln.
Fundmeldungen sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege
Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, den Magistrat der Stadt
Butzbach oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des
Wetteraukreises zu richten und die Funde in unverändertem Zustand zu
erhalten und gemäß § 20 HDSchG in geeigneter Weise bis zu einer
Entscheidung zu schützen.

11. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in oberirdischen
Behältern aufzufangen und als Brauch- oder Gießwasser zu verwenden. Der
Bau von Teichen ist nur in ungebrannter Ton- oder Folienausbildung mit
abgeflachten Ufern zulässig.
Bei Bewässerung aus Gartenbrunnen ist die Grundwasserentnahme bei der
Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
Die Bestimmungen des § 70 HWG sind zu beachten.

12. PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE
Alle Grundstücke sind so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Land-
schaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erholungswert für
die Bevölkerung erhalten bleibt; pflegepflichtig sind die Eigentümer.

13. ABFALLWIRTSCHAFT
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschach-
tungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen
festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen
kann, ist umgehend nach § 19 HAltlastG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg
als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfall-
wirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere
Vorgehensweise abzustimmen.
Auf den privaten Grünflächen ist für sämtliche organische Abfälle vorrangig
die Eigenkompostierung durchzuführen. Sämtliche sonstige anfallenden Ab-
fälle sind der Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der kommunalen Satzung
zuzuführen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

14. ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hessische Bauordnung (HBO),

jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB
wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird
nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 28. Mai 1998
Az.: V 38 2-61d 04/01 - Hoch-Weisel 4 -

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag



BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Landschaftsplan

Gartengebiet
„Im oberen Briel“

der Stadt Butzbach
Stadtteil Hoch-Weisel

PLANUNGSGRUPPE
FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
☎ 06034 / 4657 + 3059; FAX 06034 / 6318

BEARBEITET	GEZEICHNET	MAßSTAB	DATUM
U.S.	N.G.	1 : 1.000	OKTOBER 1997