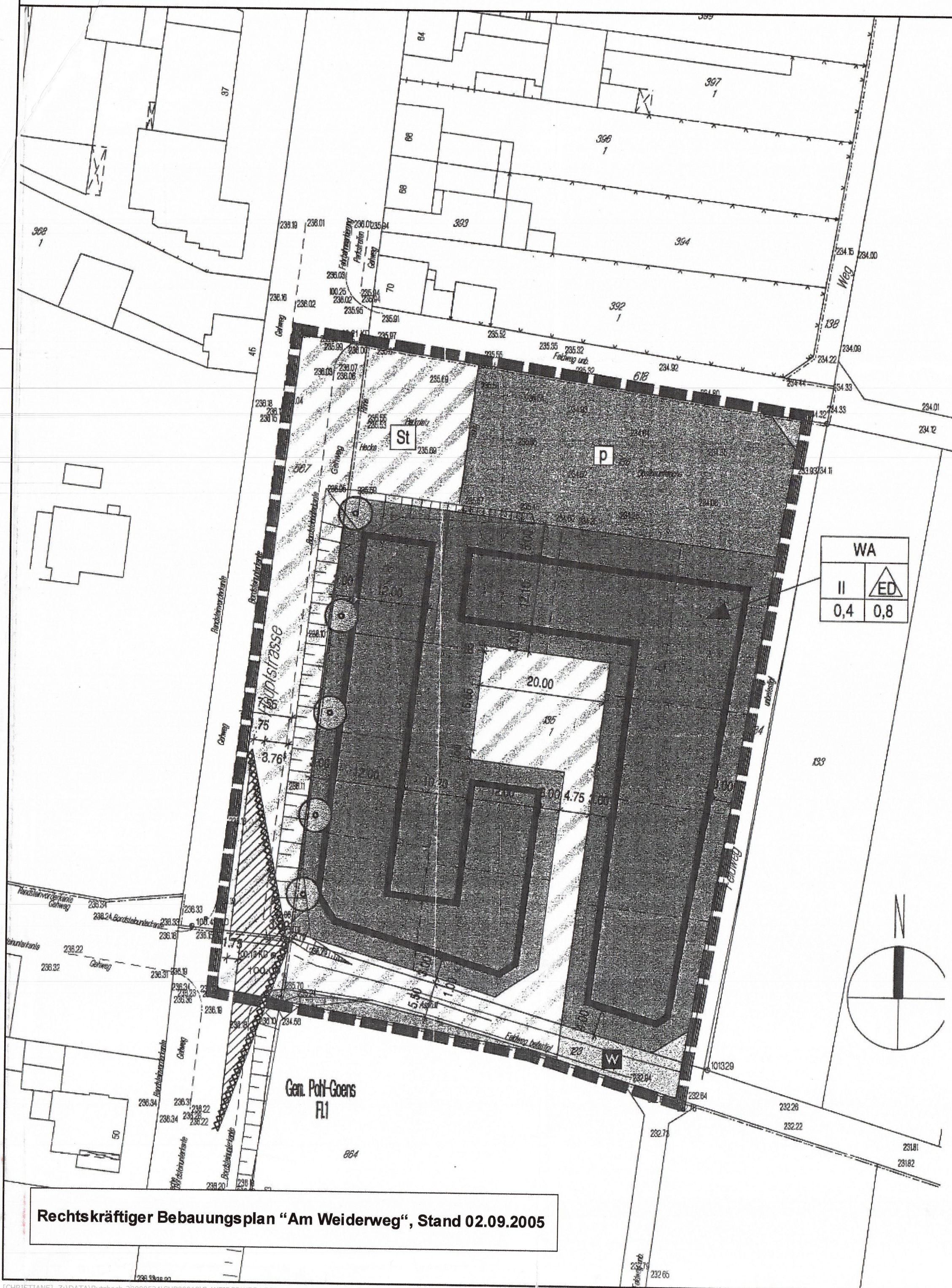


Stadt Butzbach, Stadtteil Kirch Gons

Bebauungsplan "Am Weiderweg"

1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN
- 1.2.2.4.1 Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- 1.2.5.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, als Bestandteil der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes, hier: Obstwiese
- 1.2.5.2 Erhalt von Bäumen
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
- 1.2.6.1.1 Stellplätze zu dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Altenwohnheim Gemarkung Kirchgöns, Fl. 7 Flst. 365/3 (Hauptstraße 37)
- 1.2.6.1.2 Stellplatzzufahrt
- 1.2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO: Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind unzulässig.
- 2.2 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- 2.3 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO: Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, sind unzulässig.
- 2.4 Gem. § 9(1)6 BauGB: Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 6.
- 2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- 2.5.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mind. 4 hochstämmige Obstbäume - Apfel, Birne, Süßkirsche - anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen.
- 2.5.2 Rad- und Gehwege sowie Garagenzufahrten auf den Baugrundstücken und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Die zulässige Dachneigung beträgt 15-45°.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO:
- 3.2.1 Es sind max. 15 Stellplätze zu dem Altenheim Flurstück 365/3, sowie max. 8 Stellplätze zu der auf dem Flurstück 136 möglichen Bebauung zulässig.
- 3.2.2 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Zusätzlich zu den auf der Fläche nach 1.2.5.1 durchzuführenden Maßnahmen sind mind. 30 % der Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- 3.4 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):	- Feldahorn - Spitzahorn - Bergahorn - Hainbuche - Buche - Stieleiche - Traubeneiche - Eberesche	- Winterlinde - Sommerlinde - Kastanie - Walnuss - Wildapfel - Wildbirne - Speierling
Artenliste 2 (Sträucher):	- Hainbuche - Roter Hirtengelb - Hasel - Weißdorn - Crataegus laevigata	- Heckenkirsche - Schwarzdorn - Hundrose
Artenliste 3 (Kletterpflanzen):	- Clematis - Efeu - Wald-Gelbstachel - Wilder Wein	- Goldregen - Mispel - Falscher Jasmin - Flieder

4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes für den örtlichen Trinkwasserbrunnen des Stadtteils Pohl Gons. Es gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage vom 22.03.1975.
- 4.3 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

§ 42 HWG: Abwasser

- (1) ...
- (2) ...
- (3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.09.08 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.09.08 in der Butzbacher Zeitung.
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB:
Der Bebauungsplan wurde für die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.08 bis 20.09.09 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 20.09.08 in der Butzbacher Zeitung.
3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB:
Der Planentwurf wurde mit Schreiben vom 20.09.08 an die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange versandt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde anlässlich der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.08 bis 20.09.09 festgelegt.
4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO:
Der Planentwurf wurde am 20.09.08 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1-4.

Butzbach, den 20.11.10

5. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan wurde am 20.11.10 öffentlich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Butzbach, den 20.11.10

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

