



Planzeichenerklärung			Rechtsgrundlagen		
Art der baulichen Nutzung			Grünflächen		
 Allgemeine Wohngebiete			 private Grünfläche		
Maß der baulichen Nutzung			Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft		
 Nutzungsschablone			 Anpflanzen: Bäume		
GRZ GFZ			Sonstige Planzeichen		
Grundflächenzahl als Höchstzahl Geschossflächenzahl als Höchstzahl			 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		
 Einzel- und Doppelhäuser zulässig			 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind: Bewuchs nur bis 0,80 m Höhe (Sichtdreiecke)		
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen					
 Baugrenze					
Verkehrsflächen					
 Wirtschaftsweg/ Landwirtschaftliche Nutzung					
 private Stellplätze					
 öffentliche Straßenverkehrsflächen					

Textliche Festsetzungen		
NR.		ERMÄCHTIGUNG
A Planungsrechtliche Festsetzungen		
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
1.1	In dem Allgemeinem Wohngebiet (WA) sind folgende, gem. § 4 Abs.2 Nr. 2 BauNVO zulässige Betriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.	§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO
1.2	In dem Allgemeinem Wohngebiet (WA) sind folgende, gem. § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.	§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO
1.3	Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 Bau NVO bezeichneten Anlagen um max. 10 % überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 BauNVO
1.4	Im WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO
1.5	Je Einzel- und Doppelhaushälfte sind nur 2 Wohnungen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen		§ 9 Abs.4 BauGB, i.V.m. § 87 Abs. 4 HBO
1	Dächer Es sind nur geneigte Dächer, mit einer Dachneigung von 15°-45° zulässig. Ausnahmsweise sind flachgeneigte Dächer unter 15 Grad für Nebenanlagen und Garagen zulässig.	
2	Höhen Die max. Firsthöhe für Gebäude mit geneigten Dächern darf 9,00 m über der natürlichen Geländehöhe im Gebäudemittelpunkt nicht überschreiten.	§ 18 Abs.1,2 BauNVO
3.	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und dürfen max. 0,80 m über dem natürlichen Gelände herausragen, wenn sie überdeckt und das Gelände angepasst sind. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie als einzelne Anlage errichtet werden	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.	Grundstückszufahrten Die Grundstückszufahrten dürfen im Bereich der straßenseitigen Grundstücksgrenze entlang der Hauptstraße maximal 5 m breit angelegt werden. Einfriedungen und verkehrsgefährdete Bereiche sind von Sichtbehinderungen freizuhalten. Einfriedungen entlang der Hauptstraße sind nur bis 0,80 m Höhe zulässig.	§ 9 Abs. 1 BauGB
5.	Abfallbehälter Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Pflanzen abzusichern oder in bauliche Anlagen zu integrieren.	
6.	Sammlung der Niederschlagswasser, Abwasseranlagen und Einleitung der Abwasser Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen (min. 20l/m² Dachfläche) zu sammeln. Ein Anschluss des Überlaufs an das Kanalnetz ist zulässig. Der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen keinerlei Abwässer auch keine gefassten Regenwässer zu geleitet werden.	§ 42 HBO § 9 (1) Nr. 15 BauGB
C Grünordnerische Maßnahmen		
1.	Oberflächenbefestigungen Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sollen so hergestellt werden, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann. Die Entwässerung der Flächen soll in angrenzende unbefestigte Flächen erfolgen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen.	§ 9 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 1 HBO
2.	Gestaltung der privaten Freiflächen Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch strukturreich anzulegen und zu unterhalten. Gärtnerisch strukturreich sind Gartenflächen, die mehr als zwei Biotoptypen (Gehölze, Wiese, Teich, Trockenmauer, Staudenbeet o.ä.) aufweisen. Pro 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der unterstehenden Artenliste anzupflanzen (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) bzw. ein vorhandener Laubbaum zu erhalten oder alternativ 50 m² Strauchpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen der unterstehenden Artenliste anzulegen. Für Schnitthecken sind nur Laubhölzer in einer Gesamthöhe von maximal 1 m zulässig. Arten für die Heckpflanzung finden sich in der Artenliste.	§ 9 (4) BauGB und § 81 (1) Nr. 5 HBO
E Hinweise		
1.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Butzbach in ihrer jeweils gültigen Fassung.	
2.	Die gemäß § 38 und 39 Hessisches Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstände für Bepflanzungen sind einzuhalten.	
3.	Für die Bepflanzung privater Freiflächen werden Baum- und Straucharten empfohlen, s. Begründung.	
4.	Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises zu richten.	
5.	Im Geltungsbereich sind keine Altflächen (Altlagierungen und Altstandorte) oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Auffälligkeiten, Verunreinigungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, die Stadt Butzbach, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.	
6.	Der Geltungsbereich ist von einer Bergbauberechtigung überdeckt. Bei Baumaßnahmen sind auf Spuren alter Bergbaumaßnahmen zu achten und ggf. entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.	
7.	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes für den örtlichen Trinkwasserbrunnen des Stadtteils Pohl-Göns. Es gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage vom 22.03.1975.	
8.	Im Rahmen der Bauplanung wird eine Überprüfung der Grundwasserstände empfohlen, um ggf. mit baulichen Anforderungen reagieren zu können.	
9.	Ein Anspruch auf Lärmschutz oder Haftungsschädigungen gegenüber den Straßenbaustellsträger der K 256 bestehen nicht. Ggf. sind die Gebäude mit Schallschutzfenstern der entsprechenden Klasse zu versehen.	

Verfahrenshinweise

Aufstellungsbeschluß (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)
durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.07.2003
Der Magistrat der Stadt Butzbach

.....
Bürgermeister

Bürgerbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)
in der Zeit vom 05.07.2004 bis 05.08.2004
Der Magistrat der Stadt Butzbach

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)
Die Stadtverordnetenversammlung hat am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis einschliesslich
Der Magistrat der Stadt Butzbach

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss (gemäß § 10 BauGB)
Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.
Der Magistrat der Stadt Butzbach

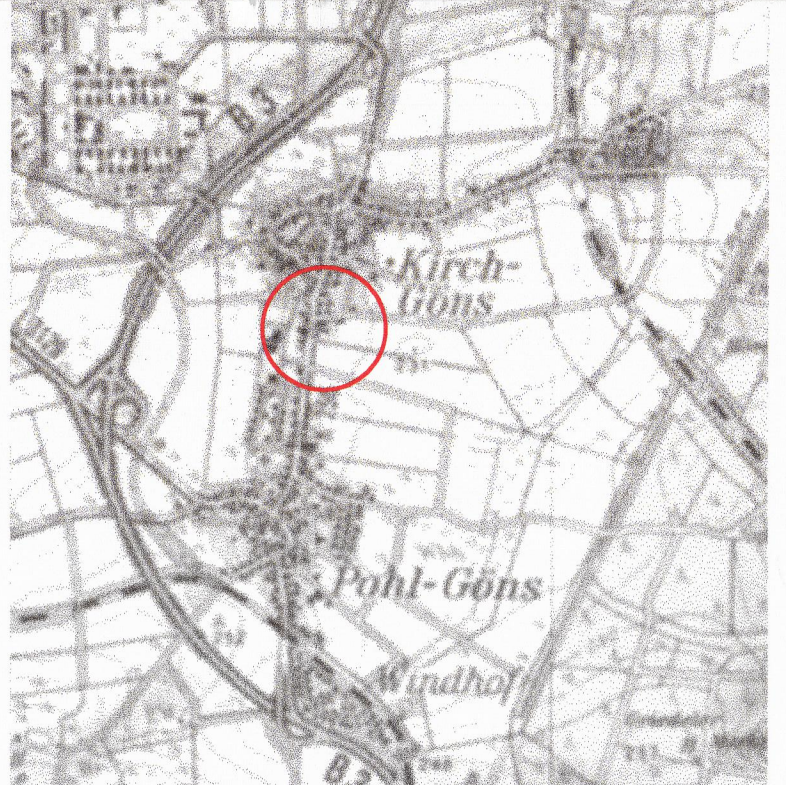
.....
Bürgermeister

Anzeigeverfahren (gemäß § 11 BauGB)
Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Der Magistrat der Stadt Butzbach

Regierungspräsidium Darmstadt

Inkrafttreten (gemäß § 12 BauGB)
Die Verfügung zum Anzeigeverfahren wurde am 22.09.05 ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.
Der Magistrat der Stadt Butzbach

.....
Bürgermeister



Butzbach
AUS TRADITION IN BEWEGUNG

Bebauungsplan
"Am Weiderweg"
in Butzbach / Kirchgöns

M 1:500

Entwurf
Stand 18.04.2005

Michael Berghöller
Dipl.-Ing. Architekt BDA Stadtplaner SRL
Barbara Ettinger-Brinckmann
Dipl.-Ing. Architektin BDA DWB
ARCHITEKTUR + NUTZUNGSPLANUNG

Hessentallee 2
34130 Kassel
Tel.: 0561-70775-0
Fax: 0561-70775-23