



**Planzeichen**

**Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Asphaltierte Wirtschaftswege
- Wiesenwege

**Flächen für Versorgungsanlagen**

- Elektrizität

**Hauptversorgungsleitungen**

- unterirdisch (20 kV-Erdkabel)

**Grünflächen**

- Private Grünfläche: Nutzgärten

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Naturwiese
- Streuobstwiese

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Anpflanzen von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

**TEXTFESTSETZUNGEN**

**A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG**

**1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 [1] NR. 1 BAUGB)**

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Bei einer Grundstücksgröße bis 400 m<sup>2</sup> ist pro Grundstück eine Gerätehütte zulässig. Ab einer Größe von 400 m<sup>2</sup> ist pro Grundstück eine Gartenlaube zulässig.
- 1.2 Gartenhütten bzw. -lauben, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften dienen, sind nur auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Nutzgärten zulässig. Der Aufenthalt in den Lauben und Hütten ist nur vorübergehend gestattet (z.B. zum Schutz gegen Regen). Zu den Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand der Lauben und Hütten von 1,50 m einzuhalten. Neue Hütten bzw. Lauben dürfen nur auf der den öffentlichen Wegen abgewandten Seite errichtet werden. Eine Rodung von Obstbäumen im Zuge von Gartenerweiterungen oder Gebäudeerrichtungen ist nicht gestattet.
- 1.3 Der umbaute Raum einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse darf bei Gerätehütten 15 m<sup>2</sup> und bei Gartenlauben 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Grundfläche der Lauben und Hütten darf inklusive überdachtetem Freisitz 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 1.4 In den Gartenlauben bzw. -hütten ist eine Unterkellerung nicht zulässig. In den Lauben sind nur Trockenaborte zugelassen. Feuerstellen sind in den Lauben und Hütten nicht zulässig.
- 1.5 Gewächshäuser sind zulässig, wenn der umbaute Raum der dazugehörigen Gartenlauben bzw. -hütten und des Gewächshauses zusammen 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

- 3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Naturwiesen und Streuobstwiesen sind als zweischürige Wiesen zu pflegen. Die 1. Mahd darf erst nach der Samenreife (nicht vor dem 15. Juni) erfolgen; das Mähgut ist abzufahren. Eine Dauerbeweidung ist nicht zulässig. Eine Nachbeweidung ist möglich. Der Einsatz von Hackles wird zugunsten der Tierwelt untersagt. Die Errichtung von Hütten und Lauben ist auf diesen Flächen nicht gestattet.

- 3.3 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden auf den privaten Grünflächen durchgeführt.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 87 HBO)**

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

5. DACHGESTALTUNG  
Für die Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30° vorgeschrieben.

6. BAUGESTALTUNG  
Äußere Wände sind nur in Holzbauweise (z.B. Bretterschalung) auszuführen. Massive Bauweisen sind nur für Fundamente oder Gebäudesockel zulässig. Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dachendeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln in roten oder rotbraunen Farbtönen zugelassen, sofern kein Graswuchs errichtet wird. Die Gartenlauben bzw. -hütten 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.

**2. GRUNDORDNERISCHE FESTSETZUNG (§ 9 [1] NR. 25 BAUGB)**

- 2.1 Die Grünflächen sind randlich und entlang der Wege mit Laubgehölzen autochthoner Arten einzugrünen. Sie sind 2 m breit und nur die folgenden einheimischen Gehölze zulässig:

- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Sträucher:         | Corylus avellana    |
| Hasel              | Crataegus laevigata |
| Weißdorn           | Viburnum opulus     |
| Schneeball         | Ligustrum vulgare   |
| Liguster           | Cornus sanguinea    |
| Roter Hartriegel   | Salix caprea        |
| Salweide           | Sambucus nigra      |
| Schwarzer Holunder | Acer campestre      |
| Feldahorn          | Carpinus betulus    |
| Hainbuche          | Rosa canina         |
| Hundsrose          | Euonymus europaeus  |
| Pfaffenhütchen     | Cornus mas          |
| Kornelkirsche      | Lonicera xylosteum  |
| Rote Heckenkirsche |                     |

- |                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Ranker:          | Hedera helix         |
| Efeu             | Lonicera caprifolium |
| Jelängerjelleber |                      |

Auf der südlichen, der Siedlung zugewandten Pflanzfläche sind bis zu 30% auch folgende orts- bzw. regionstypische Gehölze zulässig:

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Buchsbaum       | Buxus sempervirens  |
| Sommerlieder    | Buddleia-Arten  |
| Flieder         | Syringa-Arten   |
| Philadelphus    | Philadelphus coronarius   |
| Fälscher Jasmin | Rosa-Arten (z.B. Rosa dumetorum, Rosa tomentosa, Rosa rubiginosa) |
| Strachrosen     | Crataegus monogyna var. rubrum                                    |
| Rotdorn         | Ribes rubrum var. rubrum,   |
| Johannisbeere   | Ribes nigrum  |

**7. EINFRIEDIGUNGEN**

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

**8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen oder als Natur- bzw. Streuobstwiese anzulegen. Das Abstellen von Wohn- oder Bauwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet.

**9. GESTALTUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN**

Bei den Verkehrsflächen handelt es sich gemäß der Planzeichnung ausschließlich um Graswege. Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen bleiben unberührt. Die Wegeflächen sind zu erhalten und dürfen nicht befestigt werden. Die Wege innerhalb der Gartenflächen dürfen nur in wasserundurchlässiger Bauweise gestaltet werden.

**C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**10. BODENFUNDE**

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skellettreste etc.) sind gemäß § 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.

- |                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Himbeere         | Rubus idaeus         |
| Brombeere        | Rubus fruticosus     |
| Stachelbeere     | Ribes uva-crispa     |
| Weinrebe         | Weigelia florida     |
| Jelängerjelleber | Lonicera caprifolium |

Im einzelnen werden folgende Flächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt:

|                                |               |                      |
|--------------------------------|---------------|----------------------|
| Laubbäume und Sträucher:       |               |                      |
| südliche Begrenzung            | 190 m x 2 m = | 380 m <sup>2</sup>   |
| südöstliche Begrenzung         | 40 m x 5 m =  | 200 m <sup>2</sup>   |
| nordöstliche Begrenzung        | 40 m x 5 m =  | 200 m <sup>2</sup>   |
| nördliche Begrenzung           | 185 m x 2 m = | 370 m <sup>2</sup>   |
| Begrenzung an Wegeparzelle 173 | 110 m x 2 m = | 220 m <sup>2</sup>   |
| insgesamt                      |               | 1.370 m <sup>2</sup> |

|                                    |              |                    |
|------------------------------------|--------------|--------------------|
| Streuobstpflanzungen:              |              |                    |
| im Osten (Parzelle 202)            | 65 m x 5 m = | 325 m <sup>2</sup> |
| Westrand von Parzelle 199)         | 65 m x 5 m = | 325 m <sup>2</sup> |
| Nördlicher Teil von Parzelle 194/1 | 10 m x 9 m = | 90 m <sup>2</sup>  |
| insgesamt                          |              | 695 m <sup>2</sup> |

- 2.2 Je 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen oder zu erhalten.

**3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 [1] NR. 20 BAUGB)**

- 3.1 Eine Verwendung von synthetischen Düngemitteln und von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Verfahren des biologischen und biologisch-technischen Pflanzenschutzes. Die Verwendung von Torf ist nicht gestattet.

**11. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER**

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in oberirdischen Behältern aufzufangen und als Brauch- oder Gießwasser zu verwenden bzw. in den Gärten zu versickern. Der Bau von Teichen ist nur in ungebrannter Ton- und Folienausbildung mit abgeflachten Ufern zulässig. Für bestehende bzw. neuerrichtete Brunnen ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Eine Grundwasserentnahme ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

**12. PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE**

Alle Grundstücke sind so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Landschaftsbild 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 Ausschachtungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAAltStG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

**D. RECHTSGRUNDLAGEN**

14. ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:
  - Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
  - Hessische Bauordnung (HBO)

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

**VERFAHRENSVERMERKE**

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

Friedberg/H.

22. Okt. 1998

(Ort)

(Datum)



*M. J. Kr.*  
(Unterschrift)  
Katasteramt

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 19.10.1992 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB in der Butzbacher Zeitung vom 23.04.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

**BÜRGERBETEILIGUNG**

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 02.05.1994 bis zum 13.05.1994 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde in der Butzbacher Zeitung vom 23.04.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 09.02.1995 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 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Butzbacher Zeitung vom 18.09.1997

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 29.09.1997 bis einschl. 31.10.1997.

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 23.03.1998 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Butzbach

(Datum)

(Siegel)

(Unterschrift)  
Bürgermeister

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

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

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

(Datum)

Verfügung vom 3. Februar 1998  
Az.: V 32-2-61d/04-10/1998  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
Im Auftrag

(Siegel)

(Unterschrift)  
Regierungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 12 BauGB erfolgte im ..... für die Stadt Butzbach vom .....

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Butzbach

(Datum)

(Siegel)

(Unterschrift)  
Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Landschaftsplan**

**GARTENGEBIET „UNTER DEM SCHLAG / AM HIMMERICH“**

**DER STADT BUTZBACH STADTTEIL KIRCH - GÖNS**

MAßSTAB 1 : 1.000

**PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG**

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

BEARBEITER  
STÜDEMANN

ZEICHNER  
STÜDEMANN

DATUM  
MÄRZ 1998