

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S.58)
 Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, 2002, S.274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.2005 (GVBl. I, S. 434)
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 01.04.2005 (GVBl. I, S. 54)
 Hess. Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005

- 1 Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.1 GFZ Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2 GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.3 Z Zahl der Vollgeschosse, es gilt 2.2
- 1.2.4 Höhe baulicher Anlagen, hier:
- 1.2.4.1 FH Firsthöhe (Oberste Dachbegrenzungskante), es gilt 3.1.2
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 1.3.1 O Offene Bauweise
- 1.3.2 E Hausform (E = Einzelhaus)
- 1.3.3 Baugrenze
- 1.3.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 1.3.5 Geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)
- 1.4 Verkehrsflächen**
- 1.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- 1.4.3.1 W Wirtschaftsweg
- 1.4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.5 Grünflächen**
- 1.5.1 Grünverbund, es gilt 2.4
- 1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 1.6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.6.2 Herstellung bzw. Entwicklung von Extensivgrünland, es gilt 2.6.1
- 1.6.3 Anpflanzung von Obstbaum-Hochstämmen, es gilt 2.7.1
- 1.6.4 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Sträuchern, es gilt 2.7.2
- 1.6.5 Erhalt von Obstbäumen
- 1.7 Sonstige Planzeichen**
- 1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.8 Ablagerungen außerhalb des Geltungsbereiches**
- 1.8.1 Altablagerung

2. Textfestsetzungen zum Bebauungsplan "Erweiterung oberhalb der Kirche", OT Münster

2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 (4) BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit den Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 20 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

2.2 Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB für das Wohngebiet Teilbereich lfd. Nr. 1: Das Kellergeschoss darf dann ein Vollgeschoss sein, wenn es im Mittel um mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinaus aufsteigen muss, um zu gewährleisten, dass das Erdgeschoss vollständig über der Geländeoberfläche liegt. In diesem Fall darf die Zahl der Vollgeschosse Z = II betragen.

2.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB werden maximal 2 Wohnungen je Wohngrundstück festgelegt.

2.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB gilt für die öffentliche Grünfläche: Auf der Grünfläche ist Grünland bzw. Grasweg zu erhalten. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Grünfläche unzulässig.

2.5 Gemäß § 9 (1a) BauGB gilt (Zuordnungsfestsetzung):
 Den Eingriffen auf den Grundstücksflächen im WA lfd. Nr. 1 sind anteilig die Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB auf den Flurstücken 138 (teilweise) und 69 (teilweise), Flur 5 zugeordnet.

- 2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 2.6.1 Das Extensivgrünland ist auf der Ackerfläche mittels Regel-Saatgut-Mischung (Landschaftsrasen mit Kräutern) herzustellen bzw. auf dem intensivgrünland zu entwickeln. Die Flächen sind extensiv (2 - 3 Schnitte pro Jahr) zu pflegen.
- 2.6.2 Wege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine) zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
- 2.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 2.7.1 Anpflanzung von Obstbaum-Hochstämmen. Es sind lokale, standortangepasste Sorten zu verwenden. Auf der externen Ausgleichsfläche können alternativ wenig frostempfindliche Laubbäume zur Pflanzung verwendet werden.
- 2.7.2 Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubsträuchern. Es sind 6 bis 8 Einzelpflanzen einer Art pro Symbol zu verwenden:
- | | |
|---|--|
| Sträucher (Auswahl):
Brombeere (Rubus fruticosus)
Himbeere (Rubus idaeus)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Haselnuss (Corylus avellana)
Hänfbläse (Rosa carolina)
Flehtüchchen (Eonymus europaeus) | Rote Heckenkrähe (Lonicera xylosteum)
Grauweide (Salix cinerea)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata) |
|---|--|
- 3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
- 3.1 Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) Nr. 1 HBO zu Gebäudegestalt
- 3.1.1 Die zulässige Dachneigung bei Gebäuden innerhalb des Baugebietes nach § 4 BauNVO beträgt 30 bis 45°.
- 3.1.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im Wohngebiet lfd. Nr. 1 7,50 m, im Wohngebiet lfd. Nr. 2 9,50 m. Bezugspunkt ist die Straßenhinterkante "Am Schloßberg".
- 3.2 Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) Nr. 3 HBO zu Einfriedungen
- 3.2.1 Einfriedungen sind aus Drahtgeflecht oder Holz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen herzustellen. Ein Mindestbodenabstand von 10 cm ist einzuhalten.
- 3.3 Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) Nr. 4 HBO zu Stellplätzen
- 3.3.1 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine) zu befestigen.
- 3.4 Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) Nr. 5 HBO zu Begrünungen/Grundstücksfreiflächen
- 3.4.1 Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen, Hochstamm-Obstbäumen und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 25 qm, für einen Strauch bzw. Kletterpflanze 1 qm. Die unter 2.7.2 festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

- 4. Wasserrechtliche Festsetzungen**
- 4.1 Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 42 (3) HWG zur Verwendung von Niederschlagswasser
 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 5. Hinweise**
- 5.1 Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler sind nach § 20 (3) HDSchG geschützt und sind dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
 Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie und der Kreisausschuss des Wetteraukreises, Abt. Archäologische Denkmalpflege weisen darauf hin, dass - der Mutterboden der beiden Bauplätze Flur 5, Flurstücke 143 und 144 mit einer flachen Baggerschaukel abzuheben ist. Die Arbeit muss denkmalfachlich überwacht werden.
 - Sollten Reste des Schlosses Philippseck bzw. vermuteter Vorbauten auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 (2) Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher müssen im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe die Befunde dokumentiert und das Fundmaterial gesichtet werden.

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss** gem. § 2 (1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.06.2005 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.11.2005 in der Butzbacher Zeitung.

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 (1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 23.11.2005 in der Butzbacher Zeitung in der Verwaltung von 28.11.2005 bis 16.12.2005 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

3. **Offenlegung** gem. § 3 (2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 04.10.2006 bis 06.11.2006 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 27.09.2006 in der Butzbacher Zeitung.

4. **Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 (4) BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 18.12.2006 als Satzung beschlossen.

5. **Bestätigung der Verfahrensvermerke**

Butzbach, den 31.3.2007

Bürgermeister

Butzbach, den 31.3.2007

Bürgermeister

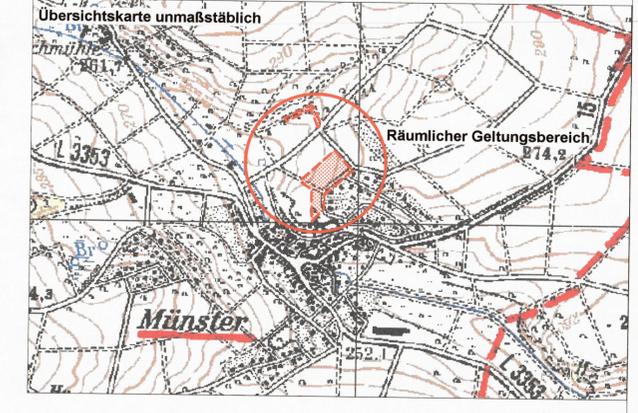
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 23.11.2005 überein.

23.11.2005

Amt für Bodenmanagement
 Büdingen

Im Auftrag
 Hahn

Friedberg, den 23. Nov. 2005



Bauleitplanung der Stadt Butzbach

Gültige Endfassung (Satzungsbeschluss)

Objekt-Nr.:	Bu-01	Stand:	21.12.2006
Maßstab:	1 : 1.000	Sachbearbeiterin:	Leib
Plangröße:	0,49 m²	Gezeichnet:	Leib
Geprüft:	Hager	Datename:	Bebauungsplanung

Büro für ökologische Fachplanungen
 Dipl.-Ing. Andrea Hager
 Friedrichstraße 8
 35452 Heuchelheim
 Telefon: 0641 63671
 Telefax: 0641 67277
 e-mail: info@planungsbuero-hager.de
 www.planungsbuero-hager.de

Bebauungsplan
 "Erweiterung oberhalb der Kirche"
 Stadtteil Butzbach-Münster