



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 Gerätehütte zur Aufbewahrung von Gartengeräten mit einem umbauten Raum von max. 15 m² zulässig. Überdachte Freisitze sind unzulässig. Eine Neuanlage von Gärten ist nicht zulässig.
- 1.2 Gerätehütten sind nur auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Nutzgärten zulässig. Zu den Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand der Hütten von 1,50 m einzuhalten. Innerhalb des Uferbereiches sind gemäß § 70 HWG neue bauliche Anlagen nicht zulässig. Eine Rodung von Obstbäumen im Zuge von Hüttenerrichtungen ist nicht gestattet.
- 1.3 Eine Unterkellerung der Hütten, die Anlage von Feuerstellen und Aborte sind nicht zulässig.
2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB
- 2.1 Innerhalb des Uferbereiches ist jegliche Anwendung von Dünger und Bioziden sowie die Anlage von Komposthaufen untersagt. Auf den übrigen Flächen ist die Verwendung von synthetischen Düngemitteln und von Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Ausgenommen sind Verfahren des biologischen und biologisch-technischen Pflanzenschutzes. Die Verwendung von Torf ist nicht gestattet.
- 2.2 Beidseits des Fauerbaches erfolgt eine Uferbepflanzung mit folgenden Gehölzen:
- |                    |               |
|--------------------|---------------|
| Alnus glutinosa    | Schwarzerle   |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Salix fragilis     | Bruchweide    |
- 2.3 Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Extensiv- bzw. Streuobstwiesen sind als zweischürige Wiesen zu pflegen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Beweidung ist nicht zulässig. Der Einsatz von Häckslern ist untersagt. Auf der als Streuobstwiese festgesetzten Fläche ist eine lockere Überstellung mit hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten vorzunehmen (Pflanzverband ca. 15 x 15 m).
- 2.4 Alle vorhandenen einheimischen Gehölze sind zu erhalten. Standortfremde Nadelgehölze sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.
- 2.5 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden auf den privaten Flächen durchgeführt.
3. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB
- 3.1 Am Rande der Gärten werden 2 - 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit folgenden einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind:
- |                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Acer campestre       | Feldahorn                |
| Carpinus betulus     | Hainbuche                |
| Cornus sanguinea     | Roter Hartriegel         |
| Corylus avellana     | Hasel                    |
| Crataegus laevigata  | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus   | Pfaffenhütchen           |
| Hedera helix         | Efeu                     |
| Lonicera caprifolium | Jelängerjeliieber        |
| Lonicera xylosteum   | Rote Heckenkirsche       |
| Prunus padus         | Traubenkirsche           |
| Rosa canina          | Hundsrose                |
| Rubus caesius        | Kratzbeere               |
| Salix cinerea        | Grauweide                |
| Sambucus nigra       | Schwarzer Holunder       |
| Viburnum opulus      | Gemeiner Schneeball      |
- Im einzelnen werden folgende Flächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt:
- |                           |          |   |        |
|---------------------------|----------|---|--------|
| Nordrand                  | 70 x 2 m | = | 140 m² |
| Nordostrand               | 23 x 5 m | = | 115 m² |
| Nördlich an Wegeparz. 166 | 70 x 2 m | = | 140 m² |
| Südlich von Wegeparz. 166 | 45 x 2 m | = | 90 m²  |
| Westrand                  | 80 x 2 m | = | 160 m² |
| Ostrand (Obstbaumreihe)   | 80 x 2 m | = | 160 m² |
| Gesamt:                   |          |   | 805 m² |
- 3.2 Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden auf den privaten Grünflächen durchgeführt.

- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 87 HBO
4. GEBÄUDE  
Die Firsthöhe der Gerätehütten darf 2,50 m - gemessen ab der Oberkante des gewachsenen Bodens - nicht überschreiten.
5. DACHGESTALTUNG  
Für die Hütten sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15 ° und 30° vorgeschrieben.
6. BAUGESTALTUNG  
Äußere Wände sind nur in Holzbauweise (z.B. Bretterschalung) auszuführen. Fundamente und Gebäudesockel sind nicht zulässig. Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dacheindeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln in roten oder rot-braunen Farbtönen zugelassen, sofern kein Grasdach errichtet wird. Die Gerätehütten 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 betragen. 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 Geltungsbereiches nicht gestattet.
9. GESTALTUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN  
Die Wege innerhalb der Gartenflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise gestaltet werden. Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen bleiben unberührt. Auf den als private Grünfläche festgesetzten Flächen ist die Anlage von Stellplätzen unzulässig.
- C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
10. BODENFUNDE  
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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.
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 nicht zulässig. Für bestehende bzw. neuerrichtete Brunnen ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Bei Bewässerung aus Gartenbrunnen ist die Grundwasserentnahme der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Alle Umgestaltungsmaßnahmen am Fauerbach bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Der § 70 HWG ist zu beachten.
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 HAftastG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. In den Kleingartengebieten ist für sämtliche organische Abfälle vorrangig die Eigenkompostierung durchzuführen. Sämtliche sonstige anfallenden Abfälle sind der Verwertung bzw. Entsorgung 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.

VERFAHRENSVERMERKE

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

**Friedberg** 24. Juli 1997  
(Ort) (Datum)

 (Siegel)  (Unterschrift) Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 25.02.1993 beschlossen.

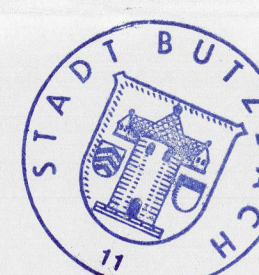
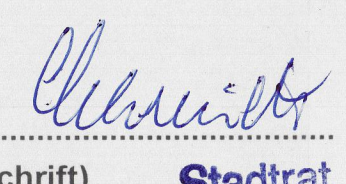
BÜRGERBETEILIGUNG  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 20.02.1995 bis 03.03.1995 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist in der Butzbacher Zeitung vom 18.02.1995 bekanntgemacht worden.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte vom 08.02.1995 bis 15.03.1995.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB am 03.07.1995 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 gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Butzbacher Zeitung vom 23.05.1996. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 03.06.1996 bis einschließlich 05.07.1996.

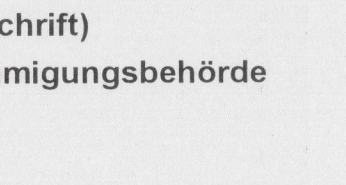
SATZUNGSBESCHLUSS  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat diesen Bebauungsplan am 13.02.1997 gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Butzbach 28. JULI 1997  
(Datum)

 (Siegel)  (Unterschrift) Stadtrat  
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.

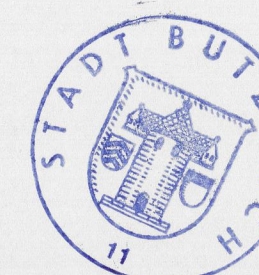
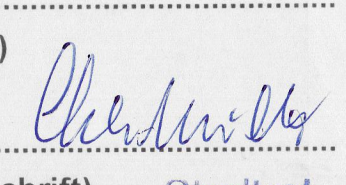
Darmstadt 24. Juli 1997  
(Datum)

 (Siegel)  (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung der Nebenbestimmung nicht geltend gemacht.  
Verfügung vom 24. Juli 1997  
Az.: IV 34-6141/97 - Hinweis  
Regierungspräsidium Darmstadt  
Im Auftrag

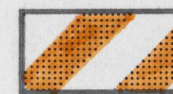
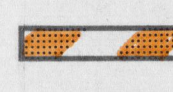
Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB erfolgte in der Butzbacher Zeitung vom 24. Juli 1997.  
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan verbindlich.

Butzbach 28. JULI 1997  
(Datum)

 (Siegel)  (Unterschrift) Stadtrat  
Bürgermeister

Planzeichen

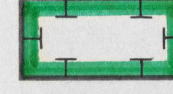
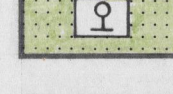
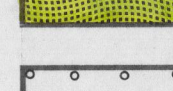
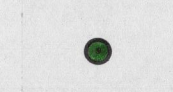
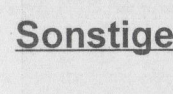
Verkehrsflächen

-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
-  Landwirtschaftlicher Weg

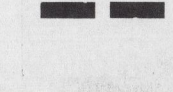
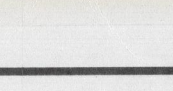
Grünflächen

-  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
-  Entwicklung von Extensivwiese
-  Entwicklung von Streuobstwiese
-  Bachlauf (erhalten)
-  Dünge- und Biozidverbot in den Gärten
-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Anpflanzen von Bäumen (Ufergehölz)
-  Erhaltung von Bäumen (Kopfleiden)

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

# BEBAUUNGSPLAN

## mit integriertem Landschaftsplan

### GARTENGEBIET

### „BORNWIESEN / BORNGÄRTEN“

## STADT BUTZBACH

## STADTTEIL MÜNSTER

### PLANUNGSGRUPPE

### FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSbacher Weg 8, 61206 WÖLLSTADT  
☎ 06034 / 4657 + 3059 ; FAX 06034 / 6318

|                                  |            |          |           |
|----------------------------------|------------|----------|-----------|
| BEARBEITET                       | GEZEICHNET | MARSTAB  | DATUM     |
| DIPL. - GEOGRAPH<br>U. STÜDEMANN | C.H.       | 1: 1.000 | MÄRZ 1997 |