

Plan- und Genehmigungsverfahren

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH MÜNSTER „OBERHALB DER KIRCHE“ 1. Änderung
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUMÜ_0004_01
Katastergrundlagen ALK Stand vom :
Erstellt von :

PROJ - NR	PLAN - NR.	MASS - STAB	BEARBEITET	DATUM
93-20	02	1 : 1000	BO	29.03.94

BAUHERR	MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH
---------	-------------------------------------

PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN ' OBERHALB DER KIRCHE' STADTTEIL MÜNSTER
---------	---

PLANUNGSPHASE	GENEHMIGUNGSPLANUNG
---------------	----------------------------

PLANINHALT	BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN EINGRIFFSPLAN
------------	--

September 94				
--------------	--	--	--	--

BIEBERTALER PLANUNGS

KEHM - KERL - REMY

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
35444 BIEBERTAL
TEL. 06409/7041
KARLSTRASSE 20
FAX 06409/1259

**ES WIRD BESCHEINIGT, DASS
DIE GRENZEN UND BEZEICH-
NUNGEN DER FLURSTÜCKE
MIT DEM NACHWEIS DES
LIEGENSCHAFTSKATASTERS
ÜBEREINSTIMMEN.**

**DER LANDRAT DES WETTERAUKREISES
-KATASTERAMT-
FRIEDBERG, DEN 13. Sept. 1994**

A. Kerl

Plan- und Genehmigungsverfahren

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH MÜNSTER „OBERHALB DER KIRCHE“ 1. Änderung
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUMÜ_0004_01
Katastergrundlagen ALK Stand vom :
Erstellt von :

RECHTSGRÜNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 / 22.4.93

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.90 / 22.4.93

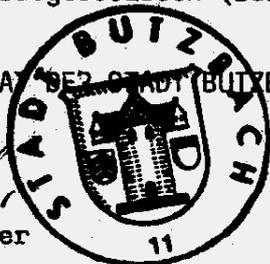
Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

Aufstellungsbeschluß

durch die Stadtverordneten-
versammlung am 5.7.90 gemäß
§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH

Bürgermeister



Bürgerbeteiligung

gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Zeit vom
16.6.92 bis 30.6.92

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH

Bürgermeister



Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung
hat am 26.5.94 die öffentliche
Auslegung des Bebauungsplanent-
wurfes beschlossen.

Der Beschluß wurde am 4.6.94 u. 6.6.94
ortsüblich bekannt gemacht gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung er-
folgte in der Zeit vom 13.6.94
bis einschließlich 11.7.94

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH

Bürgermeister



Satzungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung
hat am 30.11.94 gemäß § 10
Baugesetzbuch (BauGB) den Bebau-
ungsplanentwurf als Satzung be-
schlossen.

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH

Bürgermeister



Plan- und Genehmigungsverfahren

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH MÜNSTER „OBERHALB DER KIRCHE“ 1. Änderung
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUMÜ_0004_01
Katastergrundlagen ALK Stand vom :
Erstellt von :

R.

<p><u>Anzeigeverfahren</u></p> <p>Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauG wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom <u>30. März 95</u> Az.: N/34-61d 04/05 - Münster 2 - REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT im Auftrag</p> <p><i>Rohman</i></p> <p>BIEBERTALER PLANUNGS</p>	<p><u>Inkrafttreten</u></p> <p>Die Verfügung zum Anzeigeverfahren wurde am <u>6.4.95</u> ortsüblich bekanntgemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.</p> <p>DER REGISTRIERTE STAB</p>
---	--



Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH MÜNSTER „OBERHALB DER KIRCHE“ 1. Änderung**
 Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUMÜ_0004_01**
 Katastergrundlagen: ALK Stand vom
 Erstellt von :

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - WA

Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

I (Blockbezeichnung)

WA	II	Allgem. Wohngebiet	Vollgeschosse
0,4	0,8	GRZ	GFZ
0	E E/D	Bauweise = offen	nur Einzelhäuser nur Einzel-/ Doppelhäuser



BAUGRENZE
 NICHTSÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (Hausgärten)

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenze mit untergeordneten Baukörperteilen (Treppenhäuser, Erker) bis zu 1,0 m zulässig.

3. VERKEHRSFLÄCHEN

3.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT GEHWEG

3.2 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

3.3 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

VERKEHRSBERUHIGTE ZONE

FUSSWEGVERBINDUNG/LANDWIRTSCHAFTLICHER VERKEHR

3.4 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

3.5 SICHTDREIECKE
 sind von Bauten und Bewuchs höher
 0,8 m freizuhalten

4. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

CONTAINER (Altglas, Altpapier usw.)

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH MÜNSTER „OBERHALB DER KIRCHE“ 1. Änderung
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUMÜ_0004_01
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

5. BAUVERBOTSZONE



Nach §23 Hess. Straßengesetz (HStrG) sind Garagen und Nebenanlagen
§14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

6. GRÜNFLÄCHEN (9 (1) Nr. 15 BauGB)



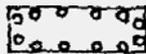
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (Ortsrandeingrünung)

PRIVATE GRÜNFLÄCHE (Hausgärten/Ortsrand-
eingrünung)

7. FESTSETZUNGEN GEM. 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a) und b) BauGB



Anpflanzung von Bäumen mit Bepflanzung
der Baumscheibe (Bäume der Liste 1)



Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Ortsrandeingrünung
pro 50 m² ein Element der Liste 3 und pro 1,5 m²
ein Element der Liste 3 (Sträucher)

In der privaten Grünfläche Hausgärten sind pro 150 m² Gartenfläche
(nicht überbaute Grundstücksfläche) mindestens ein Element der
Liste 1 und drei Elemente der Liste 3 anzupflanzen. Die An-
pflanzungen für die Ortsrandeingrünung werden angerechnet.



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft

8. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES

8.2



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

8.3 Stellplätze und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücks-
fläche zulässig. Ausnahmsweise ist in der Fläche zwischen Straßen-
begrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgartenbereich) ein
Besucherstellplatz zulässig. Zufahrten und Stellplätze sind wasser-
durchlässig zu befestigen (Fugenpflaster, Rasengittersteine, Kies).

8.4 Gemäß § 51 (1) Hess. Wassergesetz (HWG) ist das Dachflächenwasser
zu verwerten (Zisternen), wenn wasserwirtschaftliche und gesund-
heitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser kann
darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Bei
Zisternen ist ein nachgeschalteter Überlauf an das Kanalnetz
zulässig.

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH MÜNSTER „OBERHALB DER KIRCHE“ 1. Änderung
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUMÜ_0004_01
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

8.5 Als Abgrenzung der privaten Grundstücke sind Holzlatten- und Maschendrahtzäune oder andere offene Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe über Straßenoberkante gemessen an der Straßengrenzungsline zulässig. Mauersockel sind im maximalen Abstand von 5 m mit einer ebenerdigen Öffnung von mindestens 15 cm Breite zu versehen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **DACHNEIGUNG:** 35 Grad - 45 Grad für die Wohngebäude

1.1 **SOLARANLAGEN** sind zulässig.

2. **HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**

Die Höhe des EG-Fußbodens darf maximal 1,0 m über Straßenoberkante betragen. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,0 m. Bezugspunkt ist jeweils die Straßenoberkante gemessen an der Straßengrenzungsline auf die Firstmitte des Gebäudes bezogen.

3. **DOPPELHÄUSER**

Bei einem Doppelhaus ist nur eine gemeinsame Dachneigung zulässig.

Die Doppelhaushälften sind in ihrer äußeren Gestaltung (Dacheindeckung, Außenputz, farbliche Gestaltung) aufeinander abzustimmen und einheitlich auszuführen.

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH MÜNSTER „OBERHALB DER KIRCHE“ 1. Änderung
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUMÜ_0004_01
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

PFLANZENLISTE

1. BÄUME

(4 xv, ew, mB, StU 20-25)

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Acer campestre	- Feldahorn
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Sorbus domestica	- Speierling

2. UNTERPFLANZUNG DER BAUMSCHEIBEN

Die Baumscheiben der Bäume auf öffentlichen Flächen sind mit geeigneten bodendeckenden Gehölze aus der nachstehenden Liste zu bepflanzen.

- Euonymus in Sorten
- Hypericum calycinum
- Rosa - bodendeckende Sorten
- Hedera helix
- Stephanandra inc. 'Crispa'

BESTANDTEILE DER PLANUNG:

- * BESTANDSPLAN
- * BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
EINGRIFFSPLAN
- * AUSGLEICHSPAN (EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE)
- * SCHRIFTLICHE ERLÄUTERUNG

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH MÜNSTER „OBERHALB DER KIRCHE“ 1. Änderung
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUMÜ_0004_01
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

3. GEHÖLZE FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(Bäume Hei, 2 xv, 200-250,, Str, 1 xv, 60-100)

An Bäumen ist pro 50 m2 ein Stück zu pflanzen an Sträuchern pro 1,5 m2 ein Stück.

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus

Quercus robur

Tilia cordata

Bergahorn

Stieleiche

Winterlinde

Bäume 2./3. Ordnung

Acer campestre

Carpinus betula

Pyrus pyraster (communis)

Malus sylvestris

Prunus avium

Sorbus aucuparia

Obstgehölze

Feldahorn

Hainbuch

Holzbirne

Wildapfel

Vogelkirsche

Eberesche

Große Sträucher

Cornus alba

Cornus mas

Amelanchier ovalis

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rhamnus cathartica

Rosa rubiginosa

Viburnum opulus

Kornelkirsche

Felsenbirne

Roter Hartriegel

Strauchhasel

Eingriffl. Weißdorn

Pfaffenhütchen

Liguster

Heckenkirsche

Schlehe

Kreuzdorn

Weinrose

Gewöhnlicher Schneeball

Kleine Sträucher

Rosa canina

Rubus fruticosus

Hundsrose/Gemeine Heckenrose

Brombeere

Übersichtsplan des Planungsgebietes

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH MÜNSTER „OBERHALB DER KIRCHE“ 1. Änderung
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUMÜ_0004_01
Katastergrundlage : ALK Stand vom
Erstellt von :

