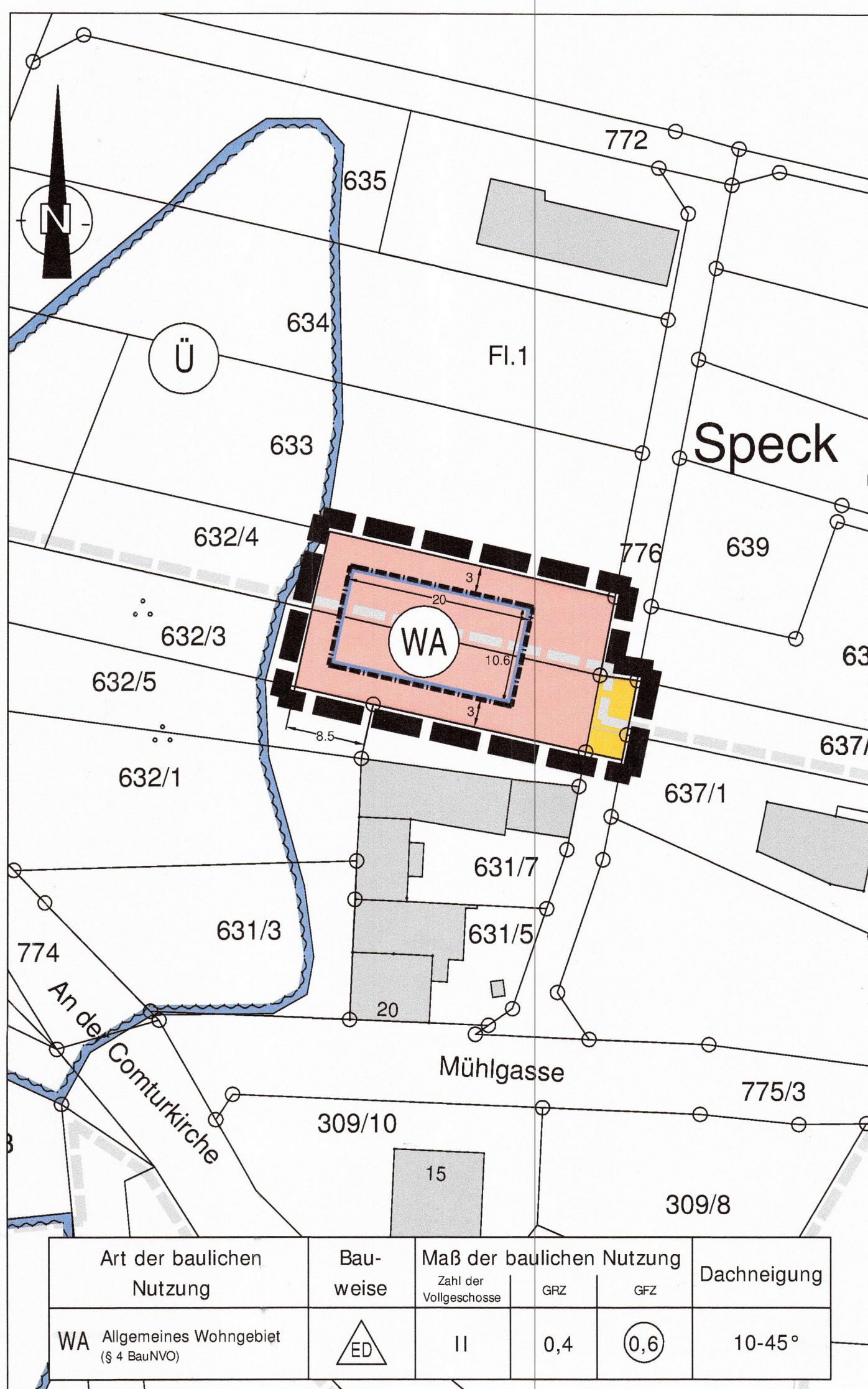
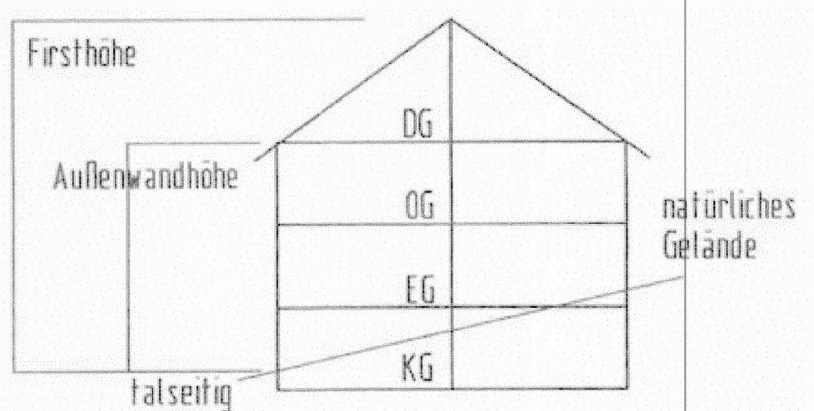




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.
- 1.2 Die Außenwandhöhe darf bei zweigeschossiger Bauweise max. 7 m und die Firsthöhe max. 10½ m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dach-eindeckung. Für die Vermessung ist der vorhandene natürliche Gelände-verlauf vor Beginn der Baumaßnahme maßgebend. Staffelgeschosse müssen auf allen Seiten mindestens 1 m zurückspringen.



- 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche in einem Abstand von 3 m zur Erschließungsstraße zulässig.
- 3. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Grundstück und Gebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.1 Dachflächenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen. Pro 25 m² projizierte Dachfläche muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen. Ein Überlauf an das Kanalnetz ist zulässig.
- 4.2 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (weit-fugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Oberflächen-befestigung).
- 4.3 Einfriedungen sind ausschließlich als Holzzäune und weitmaschige Draht- und Stabgitterzäune bis max. 1,5 m zulässig. Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.

PLANZEICHEN

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)
- 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Nachrichtlich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Mühlgasse/Hausbergstraße" (rechtskräftig seit 26.01.2001)

Überschwemmungsgebiet

Hinweise

Gebäudebestand

Maßangabe in Meter

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

- 4.4 Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlgasse/ Hausbergstraße“ festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich den Grundstücken im Geltungs-bereich der 1. Änderung, auf denen Eingriffe durch Bebauung und Ver-siegelung zu erwarten sind, zugeordnet.

- 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.1 Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30% Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 m²).
- 5.2 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 10° Dachneigung ist eine Dach-begrünung vorzusehen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- 1.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot, braun und grau zulässig.
- 1.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Pultdächer zugelassen.
- 1.3 Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50% der Länge der Außenwand beanspruchen. Der seitliche Abstand der Gauben vom Ortgang beträgt mind. 2,00 m. Die Breite untergeordneter Giebel (Zwerchgiebel) darf max. ein Drittel der Dachlänge betragen.

C. Hinweise und Empfehlungen

- 1. Denkmalschutz (§ 16 und 20 HDSchG)
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutz-behörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

- 2. Altlasten
Werden im Zuge von Bodenarbeiten bislang unbekannte organoleptische Auffälligkeiten im Plangebiet angesprochen, so ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 Bodenschutz West, umgehend zur Abstimmung der weiteren Vorgehens-weise zu informieren.

- 3. Verwertung von Niederschlagswasser
Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwendung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toiletten-spülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Minis-teriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 III/-9e 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1999, S. 709) enthalten.

- 4. Artenschutz
Sollten Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auftreten, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG zu beantragen.

- 5. Pflanzliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher
- 5.1 Obstbäume
- 5.1.1 Apfelbäume
Bismarkapfel, Boskoop, Brauner Matapfel, Brettacher, Freiherr v. Berlepsch, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gewürzluiken (Renette), Gloster, Goldpärme, Gravensteiner, Jakop Fischer, Jakop Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Stenrenette, Winterzitronen Apfel.
- 5.1.2 Birnbäume
Alexander Lukas, Bosc´s Flaschenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butter-birne, Gute Graue, Gute Kuise, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Williams Christ.
- 5.1.3 Kirschbäume
Frühe rote Meckenheimer, Große Prinzessin, Große schwarze Knorbelkir-sche, Oktavia, Schneiders späte Knorpel, Vogelkirsche hell, Vogelkirsche dunkel.
- 5.1.4 Pflaumen-/Zwetschgenbäume
Brühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge.
- 5.1.5 Wildobst, sonstige Früchte
Wildapfel (Malus communis), Wildbirne (Pyrus communis), Speierling (Sorbus domestica), Walnuss (Juglans regia).

- 5.2 Laubbäume
Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus carpinifolia (Feldulme), Ulmus glabra (Bergulme).

- 5.3 Sträucher
Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Mespilus germanica (Echte Mispel), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rubus spec. (Brombeere, Himbeere), Salix caprea (Salweide), Salix purpurea (Purpurweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holdunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

- 5.4 Kletterpflanzen
Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera caprifolium (Jelängerjelier), Parthenocissus tric. „Veitchii“ (Wilder Wein), Parthenocissus quinquefolius (Selbstkletternder Wein), Vitis vinifera (Weinrebe), Spalierobst.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 04.07.2013 beschlos-sen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 10.10.2013.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 09.10.2013 durchgeführt.
Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde mit Anschreiben vom 14.02.2014 durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde vom 14.10.2013 bis 15.11.2013 durchgeführt.
Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffent-lichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben. Die fristgerechte Bekannt-machung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 10.02.2014.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 19.02.2014 bis 21.03.2014.

SATZUNGSBESCHLUSS

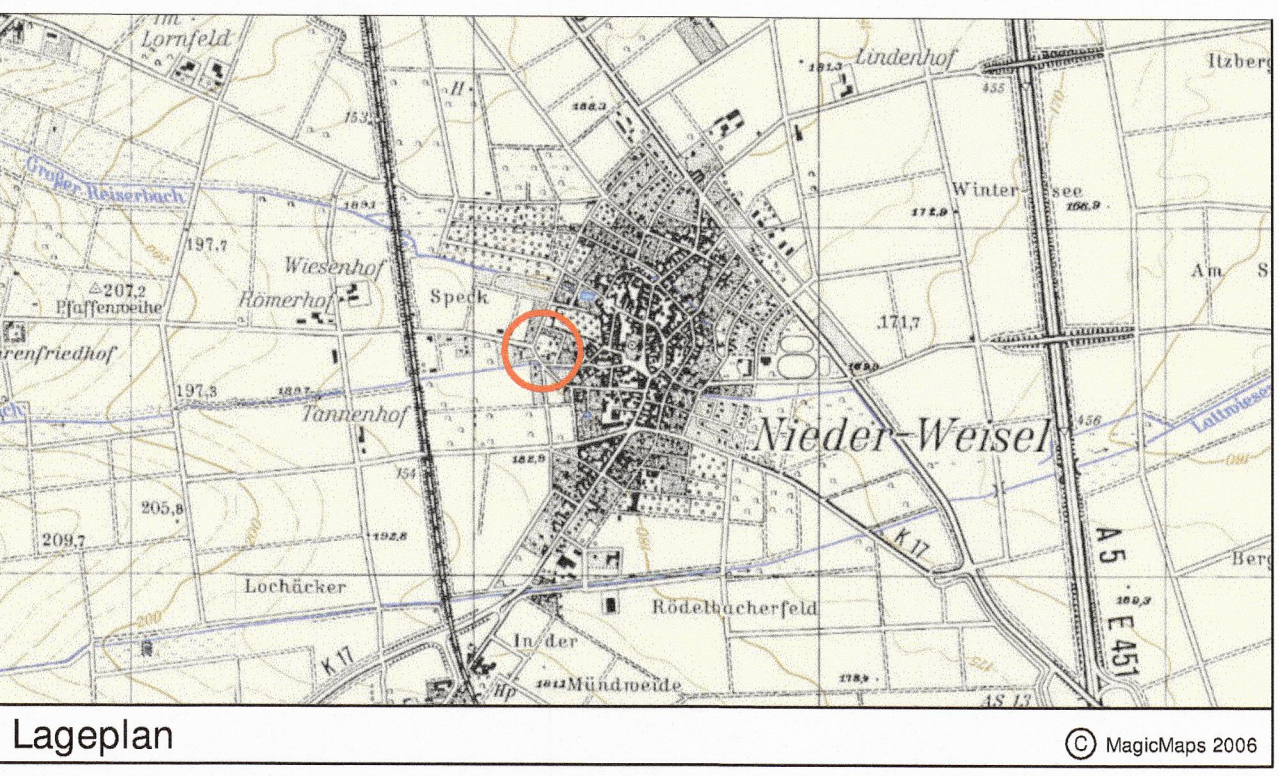
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat den Bebauungsplan am 19.05.2014 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Butzbach, den 21.05.2014
(Datum) (Siegel) (Merle - Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am 23.05.2014.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Butzbach, den 23.05.2014
(Datum) (Siegel) (Merle - Bürgermeister)



STADT BUTZBACH

Bebauungsplan

"Mühlgasse / Hausbergstraße"

1. Änderung

Maßstab:	1:500	Datum:	Beschluss der Stadtverordneten- versammlung vom 19.05.2014	Gezeichnet:	us
----------	-------	--------	--	-------------	----

Diplom-Geograph Ulrich Stüdemann
Büro für Umwelt- und Stadtplanung

Im Erlengrund 27
35510 Butzbach
mail@bfus.info

Tel.: 0 60 33 / 7 44 54 12
Fax: 0 60 33 / 7 44 54 10
Mobil: 01 76 / 32 14 97 80