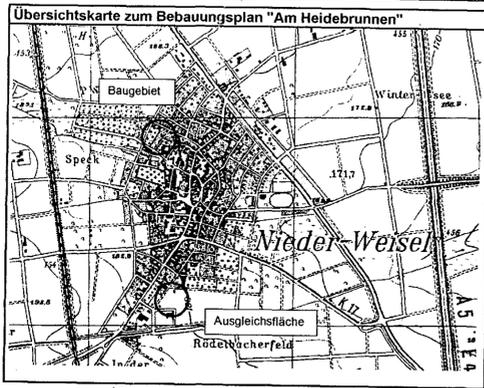


Der rechtswirksame Bebauungsplan ist ausschließlich in der
Stadt Butzbach
vorhanden und kann dort eingesehen werden.

... Plan siehe nächste Seite ...



RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschosflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o Offene Bauweise
28°-45° Zulässige Dachneigung

1.3 BAUGRENZE

— Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
- - - Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSLÄCHEN

— Öffentliche Verkehrsfläche
— Wohnweg

1.5 GRÜNLÄCHEN

□ Öffentliche Grünfläche
V Verkehrsgrün

1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB

□ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB
○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB
● Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 25b
○ Zu erhaltende Bäume
○ Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste

1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN

↔ Verbindliche Hauptfirstrichtung
— Unverbindliche Grundstücksgrenzen

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 Gem. § 9 (1) Ziff. 6 BauGB

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind aus städtebaulichen Gründen pro Grundstück und Gebäude max. 3 Wohneinheiten zulässig.

2.2 Gem. § 20 (3) BauNVO

2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.

2.3 Gem. § 9 (4) in Verbindung mit § 87 (2) u. (4) HBO

2.3.1 Dachflächenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen. Pro 25m² projizierte Dachfläche muß das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen.

2.4 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

2.4.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (weitfüßiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Oberflächenbefestigung), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2.4.2 Einfriedungen sind ausschließlich als Holzzäune und weitmächtige Drahtzäune zulässig. Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.

2.4.3 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 qm).

2.4.4 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

2.4.5 Das Baugebiet ist entlang des Westrandes durch eine mindestens 3-reihige Heckenpflanzung gemäß Pflanzliste einzugrünen.

2.4.6 Auf Flst. 649/3 im Südteil des Geltungsbereiches ist ein extensiv gepflegter Wiesenstreifen mit Baumpflanzung anzulegen.

2.4.7 Die externe Ausgleichsfläche ist als extensiv gepflegte Streuobstwiese mit Pflanzen gemäß Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Pro 80 m² Ausgleichsfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Wiese ist 2-schürig und ohne Düngereinsatz zu pflegen, der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen.

2.5 Gem. § 9 (1a) BauGB

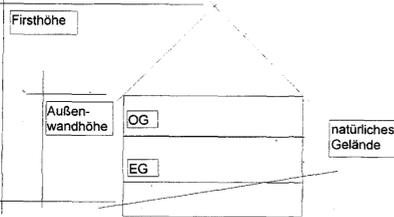
2.5.8 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen (einschl. der Erschließungsanlagen), auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 9 (1a) BauGB für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

2.6 Gem. § 23 BauNVO

2.6.1 Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

2.7 Gem. § 18 BauNVO

2.7.1 Die Außenwandhöhe darf bei zweigeschossiger Bauweise max. 6,00m und die Firsthöhe 10,00m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung. Für die Vermessung ist der vorhandene natürliche Geländeverlauf vor Beginn der Baumaßnahme maßgebend.



3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

3.1 Dächer

3.1.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.

3.1.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel-, und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.

3.1.3 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 Ortsgang beträgt mind. 2,00m. Die Breite untergeordneter Giebel (Zwerchgiebel) darf max. ein Drittel der Dachlänge betragen.

4. HINWEIS

4.1 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

4.2 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

4.3 Solaranlagen sind zulässig.

5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

5.1 Bepflanzung der Baugrundstücke

Baumarten:
Obstbaumarten und -sorten
Apfelbäume:
Bismarckapfel
Boskoop
Brauner Malapfel
Bretbacher
Freiherr v. Berlepsch
Geheimrat Dr. Oldenburg
Gewürzluken (Renette)
Gloster
Goldparmäne
Gravensteiner
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Bohnapfel
Schafnase
Sternrenette
Wintertronenapfel

Wildobst, sonstige Früchte:
Wildapfel (*Malus communis*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)
Speierling (*Sorbus domestica*)
Walnus (*Juglans regia*)

Laubbäume
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphylloides
Ulmus carpinifolia
Ulmus glabra

Straucharten:
Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna/taevigata
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Mespilus germanica
Prunus spinosa
Rosa canina
Rubus spec.
Salix caprea
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Birnbäume:
Alexander Lukas
Bosc's Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gelberts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Neue Poiteau
Pastorenbirne
Williams Christ

Kirschbäume:
Frühe rote Muckenheimer
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Oktavia
Schneiders späte Knorpel
Vogelkirsche, hell
Vogelkirsche, dunkel

Pflaumen-/Zwetschenbäume:
Bühler Frühzetschge
Hauszetschge
Wangenheims Frühzetschge

- Feldahorn
- Bergahorn
- Spitzahorn
- Roßkastanie
- Birke
- Hainbuche
- Rotbuche
- Esche
- Vogelkirsche
- Stieleiche
- Eberesche
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Feldulme
- Bergulme

- Gemeiner Sauerdom
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Ein- und Zweigriffliger Weißdom
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Gemeine Heckenkirsche
- Echte Mispel
- Schlehe
- Hundsrose
- Brombeere, Himbeere
- Salweide
- Purpurweide
- Schwarzer Holunder
- Gewöhnlicher Schneeball

5.2 Obstbaumpflanzung auf der Ausgleichsfläche

Art / Sorten gemäß Pflanzliste 5.1.1	Anteil an der Pflanzung in %
Apfelbaum-Sorten	50
Birnbäume-Sorten	25
Kirschbaum-Sorten	10
Zwischenbaum-Sorten	10
Wildobst, sonstige Früchte	5

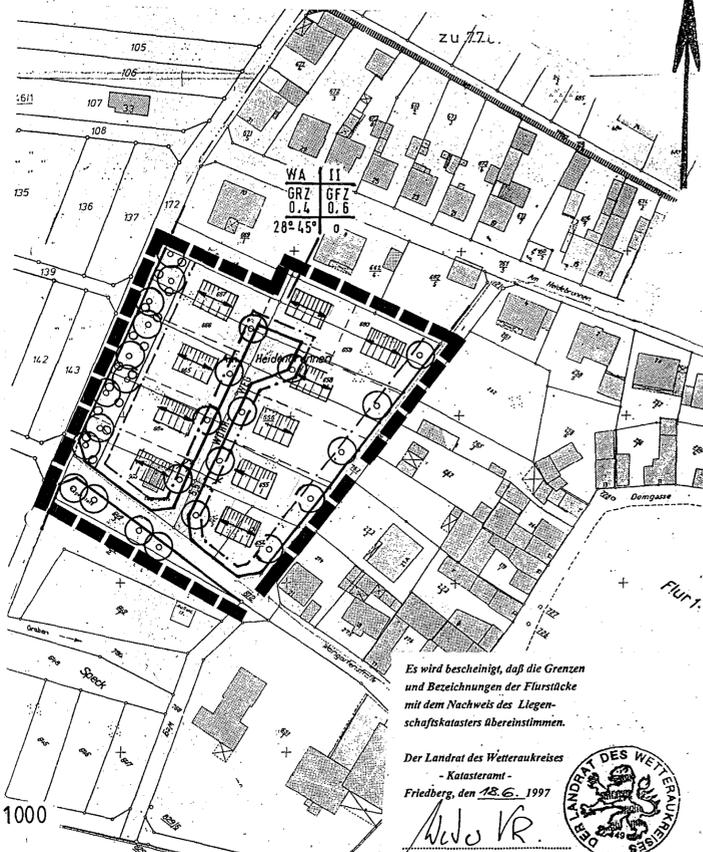
5.3 Wiesenansatz auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

33 % Wiesenschwingel
16 % Wiesenrispengras
14 % Glatthafer
12 % Wiesen-Rispengras
8 % Knauelgras
8 % Rotschwingel
3 % Homklee
3 % Weißklee
2 % Rotklee
1 % Goldhafer

5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Clematis vitalba - Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Humulus lupulus - Hopfen
Lonicera caprifolium - Jellängerjelleber
Parthenocissus tric. - Veitchii
Parthenocissus quinquefolia - Selbstkletternder Wein
Vitis vinifera - Weinrebe
Spalierobst

BEBAUUNGSPLAN "AM HEIDEBRUNNEN" BLATT 1
Zeichnerische Festsetzungen
Eingriffsfläche
M. 1 : 1000

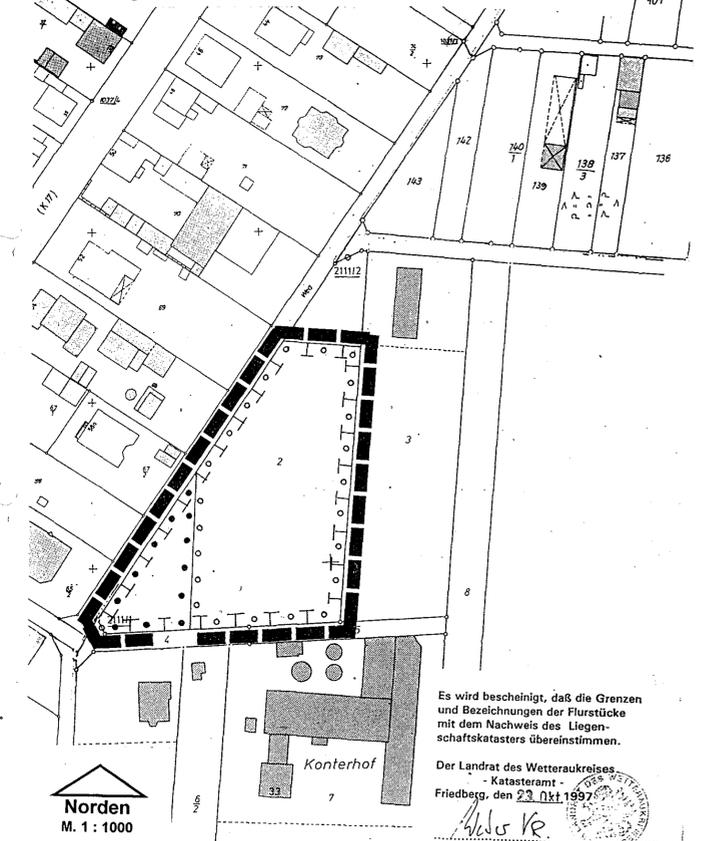


Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Wetteraukreises - Katasteramt - Friedberg, den 12.6.1997

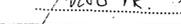


BEBAUUNGSPLAN "AM HEIDEBRUNNEN" BLATT 2
Zeichnerische Festsetzungen
Ausgleichsfläche
M. 1 : 1000



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

Der Landrat des Wetteraukreises - Katasteramt - Friedberg, den 23. Okt. 1997



STADT BUTZBACH STADTTEIL NIEDER - WEISEL Bebauungsplan "Am Heidebrunnen"	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am: 02.05.1996	BÜRGERBETEILIGUNG Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Auslegung vom 14.07.1998 bis 25.07.1998
OFFENLEGUNG öffentlich ausgelegt: vom 17.06.1998 bis 20.07.1998 Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 19.06.1998 vollendet.	SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 21.10.1998 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
Bürgermeister	Bürgermeister
Bürgermeister	AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
Bürgermeister	
henkel + bellach Stadt- und Landschaftsplanung 35435 WETTENBERG FORSTHAUSSTRASSE 5 TEL.: 06406 / 6655 FAX: 06406 / 74809 Bearbeitung: Henkel PLANUNGSSTAND: Oktober 1998	