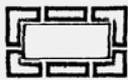


Planzeichenerklärung

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH NIEDER – WEISEL „DIE KLAUS“** mit Landschaftsplan
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUNW_0001_00**
Katastergrundlagen : ALK Stand vom
Erstellt von :

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



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

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB):



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs.2 -9 und § 16 Abs.5 BauNVO)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Nach § 1 Abs.5 BauNVO sind nicht zulässig:
Tankstellen (§ 6 Abs.2 Satz 7 BauNVO)



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Nach § 1 Abs.5 BauNVO sind nicht zulässig:
Tankstellen (§ 5 Abs.2 Satz 10 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs.4 und 18 BauNVO)
Als Höchstgrenze z.B. II , zwingend z.B. (II)

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.3 BauNVO)
wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie Außenwand /
Dachhaut – bei Flachdächern Oberkante Attika) über dem
natürlichen Gelände festgelegt:

Zahl der Vollgeschosse	I	II	III	IV
Zulässige Außenwandhöhe	4,0	6,5	9,5	12,5 m



Füllschema der Nutzungsschablone :

1- Art der baulichen Nutzung
2- Offene oder geschlossene Bauweise
3- Grundflächenzahl (GRZ)
4- Geschossflächenzahl (GFZ)

0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0,6

1,2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
z.B. GFZ 1,2

Planzeichenerklärung

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH NIEDER – WEISEL „DIE KLAUS“** mit Landschaftsplan
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUNW_0001_00**
Katastergrundlagen : ALK Stand vom
Erstellt von :

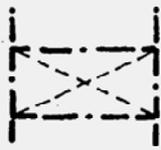
DIE BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB):

- o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB):

----- Baulinie (§ 23 Abs.2 BauNVO)

----- Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)



Durchfahrt im Erdgeschoß ↓↑ Zu- und Abfahrt für Parzelle
211 und Parzelle 219
2 2



Überbaurecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der
Parzelle 173/1
Lichte Durchfahrtshöhe mind. 4,0 m

In Ausnahmefällen sind Anbauten bei Scheunen oder entspr. Neubauten
auf der Rückseite als Wintergärten, Terrassen, Balkone und
Treppenanlagen in einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB):



Zulässige Haupt- und Nebenfirstrichtung

Planzeichenerklärung

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH NIEDER – WEISEL „DIE KLAUS“** mit Landschaftsplan
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUNW_0001_00**
Katastergrundlagen : ALK Stand vom
Erstellt von :

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB):



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO – ausgenommen sind Garagen – sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs.6 BauNVO).



Stellplätze

Ausnahmsweise sind auf den nicht überbaubaren Flächen Stellplätze (Carports) möglich, die berankt werden müssen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs.2 HBO sind, dürfen eine überdachte Grundfläche von max. 10,0 qm haben, soweit sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB):



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB):



Flächen für Versorgungsanlagen
hier: Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB):

Planzeichenerklärung

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH NIEDER – WEISEL „DIE KLAUS“** mit Landschaftsplan
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUNW_0001_00**
Katastergrundlagen : ALK Stand vom
Erstellt von :

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB):

BODENVERSIEGELUNG

Für die Befestigung von Wegen und Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Natursteinen, Pflasterklinker oder Betonsteinpflaster zulässig. Bodenversiegelnde Ausführungen sind unzulässig.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB):

MINDESTBEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche eines jeden Grundstücks ist mit mind. 1 Laubbaum und 2 Sträuchern der nachstehenden Pflanzliste je angefangene 180 qm Fläche zu bepflanzen.

MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE

Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Bei Stellplatzanlagen ist zwischen 4 Plätzen eine Pflanzinsel mit 1 Laubbaum anzulegen.

EINFRIEDIGUNGEN

Soweit Einfriedigungen nicht aus freiwachsenden Gehölzen oder Hecken bestehen, sind nur durchsichtige, max. 1,0 m hohe Zäune zulässig. Betonsockel max. 0,20 m hoch.

Planzeichenerklärung

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH NIEDER – WEISEL „DIE KLAUS“** mit Landschaftsplan
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUNW_0001_00**
Katastergrundlagen : ALK Stand vom
Erstellt von :

PFLANZLISTE



Standort vorhandener Bäume



und Sträucher

Die vorhandene Art ist mit einer Nummer (z.B. 1) gekennzeichnet

0	Hochstämmige Obstbäume z.B. Apfel, Birne, Pflaume,
1	betula spe. Birke
2	corylus colurna Baumhasel
3	syringa spe. Flieder
4	forsythia spe. Forsythie
5	sambucus nigra Holunder
6	juglans regia Walnuß
7	chaenomeles Quitte



Standort anzupflanzender Bäume

Die anzupflanzende Art ist mit einer Nummer (z.B. 3) aus nachfolgender Pflanzliste gekennzeichnet:

0	Hochstämmige Obstbäume	Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche
1	acer campestre	Feldahorn
2	acer platanoides	Kugelahorn
3	betula pendula	Sandbirke
4	carpinus betulus	Hainbuche
5	crataegus laevigata	Rotdorn
6	fraxinus excelsior	Esche
7	juglans regia	Walnuß
8	prunus spe.	Zierkirsche
9	prunus avium	Vogelkirsche
10	quercus robur	Stieleiche
11	tilia cordata	Winterlinde
12	ulmus carbinifolia	Feldulme

PFLANZLISTE STRÄUCHER

13	corylus avellana	Haselnuß
14	crataegus monogyna	Weißdorn
15	fagus silvatica	Buche
16	hedera helix	Efeu
17	ligustrum vulgare	Liguster
18	parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
19	polygonum aubertii	Schlingenknöterich
20	prunus spinosa	Schlehe
21	Rhamnus catharica	Kreuzdorn
22	ribes alpinum	Bergjohannisbeere
23	ribes grossularia	Stachelbeere
24	ribes nigrum	schw. Johannisbeere
25	rose multiflora	vielblütige Rose
26	rubus fruticosus	Brombeere
27	rubus idaeus	Himbeere
28	sambucus nigra	schw. Holunder
29	sambucus racemosa	roter Holunder

Plan- und Genehmigungsverfahren

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH NIEDER – WEISEL „DIE KLAUS“** mit Landschaftsplan
 Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUNW_0001_00**
 Katastergrundlagen ALK Stand vom :
 Erstellt von :

<p>RECHTSGRUNDLAGEN Baugesetzbuch (BauGB) v. 8.12.1986 Baunutzungsverordnung v. 23.1.1990 Planzeichenverordnung v. 30.7.1981 Hess. Bauordnung (HBO) v. 1.1.1978 Denkmalschutzgesetz v. 5.9.86</p>	<p>ABSTELLUNGSBESCHLUSS Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 3.8.87 beschlossen. Der Beschluss wurde nach § 2(1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p style="text-align: right;">Der Bürgermeister: i.V. 1. Stadtrat</p>
<p>BÜRGERBETEILIGUNG Die Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) BauGB wurde vom 9.3 bis 8.4.1988 durchgeführt.</p> <p style="text-align: right;">Der Bürgermeister: i.V. 1. Stadtrat</p>	<p>TRÄGERBETEILIGUNG Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde vom 11.5.89 - 30.6.89 durchgeführt.</p> <p style="text-align: right;">Der Bürgermeister: i.V. 1. Stadtrat</p>
<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben nach § 3(2) BauGB vom 20.8 bis 20.9.1990 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung des Bebauungsplanes wurde am 10.8.1990 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p style="text-align: right;">Der Bürgermeister: i.V. 1. Stadtrat</p>	<p>SATZUNGSBESCHLUSS Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.3.1991 als Satzung beschlossen worden.</p> <p style="text-align: right;">Der Bürgermeister: i.V. 1. Stadtrat</p>
<p>GENEHMIGUNG Nach § 11 BauGB Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom <u>22.1.1992</u> Az.: IV/34-61 d 04/01 - <i>Nieder-Weisel-7</i> REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT Im Auftrag</p> <p style="text-align: right;"><i>Pohme</i></p>	<p>INKRAFTTRETEN Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 18.3.92 ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verfahrens- und Formfehlern wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist am 18. MRZ. 1992 rechtsverbindlich geworden. Der Magistrat der Stadt Butzbach</p> <p style="text-align: right;">Bürgermeister</p>

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH NIEDER – WEISEL „DIE KLAUS“** mit Landschaftsplan
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUNW_0001_00**
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN, WERBEANLAGEN usw. (§ 118 Abs.1 Nr.1 und 2 HBO) :

DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:

SD Satteldach, WD Walmdach, KWD Krüppelwalmdach, PD Pulldach, FD Flachdach

Dachneigung: 45 grad

DACHGESTALTUNG

Dachgaupen dürfen nicht breiter als 1,20 m sein.

Die Gesamtbreite mehrerer Gaupen darf nicht länger als 1/3 der jeweiligen Trauflänge sein.

Dacheinschnitte für Dachterrassen sind unzulässig.

Loggien in Giebeldreiecken sind unzulässig.

Dachdeckungen für geneigte Dächer sind ausschließlich aus Ziegel- und Betondachstein in ziegelrot und aus Naturschiefer zulässig.

FASSADENGESTALTUNG

Keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, Asbestzementprodukte, künstliche Materialnachbildungen und sonstige glänzende Materialien sind unzulässig.

..... Fachwerk ist freizulegen und freizuhalten.

▽ ▽ ▽ ▽ ▽ Verkleidungen in Naturschiefer sind zu erhalten.

△ Gaupen

FENSTER, TÜREN, TORE

Metallisch glänzende Fenster, Türen und Tore sind unzulässig.

⊠ Wetterauer Tore sind zu erhalten.

⊙ Torhäuser sind zu erhalten.

WERBEANLAGEN

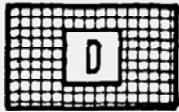
Werbeanlagen sind nur bis zu einer Flächengröße von 0,05 qm zulässig.

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH NIEDER – WEISEL „DIE KLAUS“** mit Landschaftsplan
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUNW_0001_00**
Katastergrundlagen: ALK Stand vom
Erstellt von :

C - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 9 Abs.6 BauGB



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.



Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, in denen die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung einer baulichen Anlage aus städtebaulichen Gründen nach § 172 Abs.1 BauGB versagt werden kann, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher Bedeutung ist.

D - HINWEISE, OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



Flurstücksgrenzen, Grenzsteine und Flurstücksbezeichnungen.

Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen

Übersichtsplan des Planungsgebietes

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH NIEDER - WEISEL „DIE KLAUS“** mit Landschaftsplan
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUNW_0001_00**
Katastergrundlage : ALK Stand vom
Erstellt von :

