

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - WA

Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

I (Blockbezeichnung)		Allgem. Wohngebiet	Vollgeschöbe
0,3	0,6	GRZ	GFZ
0	E/D	Bauweise = offen	nur Einzel-/ Doppelhäuser

BAUGRENZE NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

HAUPTFRIERICHTUNG

3. VERKEHRSFLÄCHEN

3.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBELEITUNG

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

4. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

ELEKTRIZITÄT (TRAFU)

5. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

KANALHAUPTLEITUNG für die Stadtteile Oethem und Hoch-Weisel

6. GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE Park- und Festplatz

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE Bolzplatz

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN GEMÄß § 9 (1) Nr 25 a) UND b) BauGB

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

1. Obstbaumhochstämme sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Beseitigung ist genehmigungspflichtig und ist in Form eines Freiflächengestaltungsplanes als Anlage zum Bauantrag zu begründen. Die zu erhaltenden Bäume sind während des Baubetriebes fachgerecht gegen Überfährdung des Wurzelbereiches und Beschädigung an Stamm und Krone zu schützen.

2. Wie 1. jedoch: Auf jedem bebaubaren Grundstück ist das Vorhandensein mindestens eines hochstämmigen Obstbaumes der Erhalt oder Neupflanzung zu sichern. Zur Neupflanzung sind Obstbäume der folgenden Liste zu verwenden:

Apfel: Schafsnase, Jakob Lelbel, Rheinischer Bohnapfel, Brettacher, Roter Eiser

Birnen: Honigbirne, Kleine Birne, Vereinsdechantenbirne

Zwetschen/Mirabellen: Hauszwetschen, Nancy mirabelle

Sonstige: Speierling

ZWECKBESTIMMUNG DER MAßNAHME Verbesserung und Erhaltung des Landschafts- und Ortsbildes

ERHALTUNG VON BÄUMEN



ANPFLANZUNG VON BÄUMEN MIT BEPFLANZUNG DER BAUMSCHREIBE

ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN

LISTE DER BÄUME AUF ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN

- | | |
|------------------|----------------|
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Sorbus domestica | - Speierling |

• Nicht über Parkflächen

Für ausreichenden Wurzelraum ist zu sorgen.

UNTERPFLANZUNGEN AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

Unterpflanzungen können mit geeigneten bodendeckenden Gehölzen durchgeführt werden. Je Pflanzfläche jedoch mindestens pro 50 qm Fläche ist ein Element der heimischen natürlich-reellen Vegetation gemäß folgender Liste zu pflanzen:

- | | |
|--------------------|----------------------|
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Hedera helix | - Efeu |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |

8. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit F = 350 qm festgesetzt.

8.2 Stellplätze und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei darf die befestigte Zufahrtslänge (gerechnet ab der Straßengrenze) 5,00 m nicht überschreiten.

8.3 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

8.4 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 118 Hess. Bauordnung)

1. ZULASSIGE DACHFORMEN

- Satteldach
- Walmdach
- Kruppelwalmdach
- Dach mit verschiedenen Neigungen

1.1 DACHNEIGUNG: 35° - 50°

2. GAUBEN

Gauben müssen vom Giebelseim einen Abstand von 1,00 m haben.

Die Höhe der Gaube darf 1,30 m, gemessen vom Schnittpunkt mit der Hauptdachfläche nicht überschreiten.

3. FASSADENANSTRICHE sind nur in nicht grellbunten Farben zulässig.

4. EINFRIEDIGUNGEN

Als Abgrenzung der privaten Grundstücke zum öffentlichen Bereich sind Holzlatten- und Maschendrahtzäune bis 1,00 m Höhe zulässig. Sockelfassungen (max. 0,2 m Höhe) werden angerechnet.

4.1 PRIVATE HECKENPFLANZUNGEN ZU ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

- | | |
|--------------------|-------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Taxus baccata | - Eibe |

5. HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Höhe des EG-Fußbodens darf in der Mitte des Gebäudes max. 0,5 m über Gehwegunterkante betragen.

C. HINWEISE

1. Grundstücksgrenze (unverbindlich)

2. Bebauungsplanbereich von 1995

3. GEWÄSSERFLÄCHEN GEM. § 9 (1) Nr 16 BauGB



Die Biotopsituation des Reiserbaches ist durch naturnahe Unterhaltung und naturnahe Verbauweisen zu verbessern. Im Einzelnen sind folgende Verbesserungsmaßnahmen vorzusehen:

- Schaffung von Kolken im naturnahen Verbau
- Einbringen von Steinen in den Abflußquerschnitt
- Schaffung von uferbegleitenden Röhrichtstandorten
- Abschnittsweise Bepflanzung mit standortgerechten Ufergehölzen
- Ortsüblicher, dem ländlichen Raum angepaßter Brückenneubau
- Einbau von Misthilfen in die Brückenwangen

Die Maßnahmen sind innerhalb der bestehenden Gewässerparzelle durchzuführen.

Die Realisierung dieser Maßnahme bleibt der Durchführung des dafür erforderlichen Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens vorbehalten.

STADT BUTZBACH

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN »DIE HERRENGÄRTEN« IN NIEDER-WEISEL

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Friedberg, d. 14.2.1990

S. Jahn



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 01.07.1987
 Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 27.01.1990
 Planzeichnungsverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 30.07.1981
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 20.07.1990
 Hessisches Naturschutzgesetz (HBNatZG) i.d.F. vom 19.09.1980
 Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahmen auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1977
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1981
 Hauptsatzung der Stadt Butzbach, in Kraft getreten am 20.05.1989

Aufstellungsbeschuß

durch die Stadtverordnetenversammlung an 17.07.1978 gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG)

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH
S. Jahn
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.03.1981 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. In Berichtigung und Ergänzung des v.g. Beschlusses hat die Stadtverordnetenversammlung am 01.11.1989 erneut die Offenlegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschuß wurde am 14.11.1989 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21.11.1989 bis einschließlich 22.12.1989.

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH
S. Jahn
 Bürgermeister

Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Auflagen nicht geltend gemacht. Verfügung vom 27.09.1990 AZ.: IV/34-61 d 04/01
 Regierungspräsidium Darmstadt

DER MAGISTRAT DER STADT BUTZBACH
S. Jahn
 Bürgermeister

STADT BUTZBACH
 BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
 »DIE HERRENGÄRTEN«
 IN NIEDER-WEISEL

M=1:1000 9.89

ANNE FRENZL
 GÄRTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITECTIN AGH
 CARLO-MERENDORFF-STRASSE 4 60508 OBER-AMSTADT
 TELEFON 06154/51917