



Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Zeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GFZ Geschossflächenzahl
0,6 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
GRZ Grundflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse
I/II maximal eingeschossige/zweigeschossige Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
nicht überbaubare Fläche
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Parkanlage

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen: Bäume

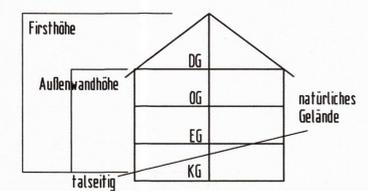
Erhaltung: Bäume

Unverbindliche Gebäudedarstellung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB u. BAUNVO
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Gem. § 9 (1) Ziff. 6 BauGB
- Gem. § 20 (3) BauNVO
- Gem. § 9 (4) in Verbindung mit § 87 (2) u. (4) HBO
- Dachflächenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen. Pro 25 m² projizierte Dachfläche muß das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB
- Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (weißflüchiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Oberflächenbefestigung), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das Niederschlagswasser ist oberflächlich über eine Bodenpassage zur Versickerung zu bringen. Als Anlagenart sind Mulden-Rigolenversickerung vorzusehen. Eine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

- Einfriedungen sind ausschließlich als Holzzaune und weitmächtige Drahtzaune zulässig. Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.
- 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).
- Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.
- Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen
- Der Große Reiserbach ist auf seinem Abschnitt innerhalb des Geltungsbereiches zu renaturieren, indem die Verrohrung entfernt wird und der Verlauf mit naturnahem Ufer- und Sohlprofil neu gestaltet wird. Entlang des renaturierten Baches ist ein Gehölzsaum aus Schwarzerlen anzupflanzen. Die Uferböschungen sind der gelenkten Sukzession zu überlassen mit dem Ziel, ausdauernde naturnahe Krautfluren zu entwickeln.
- Der 10 Meter breite Uferstreifen beiderseits der Renaturierungsstrecke ist als extensiv genutztes Grünland herzustellen und zu unterhalten. Der erste Schnitt soll nicht vor dem 15. Juni erfolgen, der Einsatz von Düngern und Bioziden ist nicht zulässig.
- Gem. § 9 (1a) BauGB
- Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanz- und Ansaatmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.
- Gem. § 23 BauNVO
- Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.
- Gem. § 18 BauNVO
- Die Außenwandhöhe darf bei zweigeschossiger Bauweise max. 6,00 m und die Firsthöhe max. 10,50 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung. Für die Vermessung ist der vorhandene natürliche Geländevertiefung vor Beginn der Baumaßnahme maßgebend.



- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO
- Dächer
- Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.
- Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und gegeneinander versetzte Putzdächer zugelassen.
- Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 250 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.
- Zulässige Dachneigung: 38° - 45° (siehe auch Planzeichnung)
- HINWEISE
- Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 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.
- Für die Brauchwassernutzung sind die einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc) und der Erlaß des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 Az.-III 7-79e 0237.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) zu beachten.
- PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER
- Bepflanzung der Baugrundstücke

- Baumarten:**
- Obstbaumarten und -sorten
Apfelbäume:
- Bismarkapfel
Boskoop
Brauner Matapfel
Brettacher
Freiherr v. Berlepsch
Geheimrat Dr. Oldenburg
Gewürztruken (Renette)
Gloster
Goldparmäne
Gravensteiner
Jakop Fischer
- Birnbäume:
- Alexander Lukas
Bosc's Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellers Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Neue Poiteau
Pastorenbirne
Williams Christ
- Kirschbäume:
- Frühe rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große schwarze Knorbelkirsche
Oktavia
Schneiders späte Knorpel
Vogelkirsche, hell
Vogelkirsche, dunkel

- Wildobst, sonstige Früchte:**
- Wildapfel (Malus communis)
Wildbirne (Pyrus communis)
Speierling (Sorbus domestica)
Walnuß (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/laevigata
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Mespilus germanica
Prunus spinosa
Rosa canina
Rupus spec.
Salix caprea
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum opulus
- Pflaumen-/Zwetschenbäume:**
- Brüher Frühzwetschge
Hauszwetschge
Wangensheims Frühzwetschge
- Feldahorn
- Bergahorn
- Spitzahorn
- Rotkastanie
- Birke
- Hainbuche
- Rotbuche
- Esche
- Vogelkirsche
- Stieleiche
- Eberesche
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Feldulme
- Bergulme
- Gemeinderdorn
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Ein- und Zweigfelliger Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Gemeine Heckenkirsche
- Echte Mispel
- Schlehe
- Hundsrose
- Brombeere, Himbeere
- Salweide
- Purpurweide
- Schwarzer Holunder
- Gewöhnlicher Schneeball

- Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:**
- Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus helix
Lonicera caprifolium
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Parthenocissus quinquefolia
Vitis vinifera
Spalierobst
- Waldrebe
- Efeu
- Hopfen
- Jägerliebhaber
- Wilder Wein
- Selbstkletternder Wein
- Weinrebe

STADT BUTZBACH STADTTEIL NIEDER-WEISEL Bebauungsplan "Mühlgasse/Hausbergstraße"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Aufstellung des Planes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 24. 02.99	BÜRGERBETEILIGUNG Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Auslegung vom 06.12.99 bis 21.12.99
OFFENLEGUNG Der Plan wurde öffentlich ausgelegt vom 17.07.2000 bis 01.09.2000. Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 04.07.2000	SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 22.11.2000 als Satzung beschlossen
Rechtskräftig durch Bekanntmachung am: 26. JAN. 01	