



- TEXTFESTSETZUNGEN**
- A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG**
1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 1 BAUGB
- 1.1 Auf den privaten Grünflächen (Zweckbestimmung Nutzgärten) ist pro Grundstück eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 m² inklusiv überdachtem Freisitz zulässig. Zu den Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 400 m².
- 1.2 Eine Unterkellerung der Lauben sowie die Anlage von Feuerstellen sind nicht zulässig.
2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 25 BAUGB
- 2.1 Als Eingrünung zur freien Landschaft werden 2 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit folgenden einheimischen Gehölzen zu bepflanzen sind:
- Bäume und Sträucher:
- Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Rosa dumetorum
Rosa rubiginosa
Rubus caesius
Sambucus nigra
Viburnum opulus
- Feldahorn *
Hainbuche *
Roter Hartriegel
Hasel
Zweiggriffeliger Weißdorn *
Pfaffenhütchen
Liguster *
Kreuzdorn
Hundsrose
Buschrose
Weinrose
Kratzbeere
Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Schneeball
- Die mit * gekennzeichneten Arten können auch als geschnittene Hecke gepflegt werden.
- Ranker:
Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera caprifolium
- Waldrebe
Efeu
Hopfen
Jelängerjellieber
Wilder Wein
Echter Wein
Kletterrosen, Spalierobst
- zu begrünen.
- Vorhandene Gebäude, die nicht aus landschaftsgerechten Materialien bestehen, sind bis zu ihrer Erneuerung vollständig einzugrünen.
3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) NR. 20 BAUGB
- 3.1 Auf den privaten Grünflächen ist die Verwendung von synthetischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Ausgenommen sind Verfahren des biologischen und biologisch-technischen Pflanzenschutzes. Die Verwendung von Torf ist nicht gestattet.
- 3.2 Die vorhandenen Streuobstbestände sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Obstbäume sind rechtzeitig durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen. Alle Obstbäume sind bis zu ihrem Höchstalter zu pflegen.
- 3.3 Auf den Parzellen 86 - 88 erfolgt eine Ergänzungspflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen (Pflanzverband 10 x 10 m). Eine Beweidung der Flächen mit Schafen ist zulässig. Ebenso ist eine Beweidung auf den privaten Grünflächen mit kleinen Wiederkäuern (z.B. Schafe, Ziegen) gestattet. Auf den Parzellen 89 und 153 erfolgt eine Neuanlage von Streuobstwiese. Die Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen zu überstellen (Pflanzverband 10 x 10 m).
- 3.4 Auf allen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Verwendung von Bioziden und synthetischen Düngemitteln verboten. Die Maßnahmen sind von den privaten Eingreifern zu tragen.
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO**
4. GEBÄUDE
Die Traufhöhe der Gartenlauben darf 2,10 m - gemessen ab der Oberkante des gewachsenen Bodens - nicht überschreiten.
5. DACHGESTALTUNG
Für die Hütten sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 40° vorgeschrieben.
6. BAUGESTALTUNG
Äußere Wände sind nur in Holzbauweise (z.B. Bretterschalung) auszuführen. Fundamente sind nur als Punkt- oder Streifenfundamente zulässig. Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dacheindeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln in roten oder rotbraunen Farbtönen zugelassen, sofern kein Graddach errichtet wird.
7. EINFRIEDUNGEN
Als Einfriedungen sind bis zu 1,50 m hohe Zäune ohne Sockel zulässig. Die Zaunhöhe zwischen den Kleingartenparzellen darf 1,0 m nicht überschreiten. Bei Maschendrahtzäunen muß die Maschengröße mindestens 5 x 5 cm betragen. Die Einfriedung ist mit einem Abstand von mindestens 0,10 m zur Erdoberfläche zu errichten. Die Zäune sind in die festgesetzten Pflanzungen zu integrieren.
8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen oder als Natur- bzw. Streuobstwiese anzulegen. Das Abstellen von Wohn- oder Bauwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet.
9. GESTALTUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN
Die Wege innerhalb der Grünflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise gestaltet werden. Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen bleiben unberührt. Innerhalb der Grünflächen ist die Anlage von Stellplätzen nicht gestattet.
- C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
10. BODENFUND
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.) sind gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Fundmeldungen sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, den Magistrat der Stadt Butzbach oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten und die Funde in unverändertem Zustand zu erhalten und gemäß § 20 HDSchG in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
11. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in oberirdischen Behältern Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.) sind gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Fundmeldungen sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, den Magistrat der Stadt Butzbach oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten und die Funde in unverändertem Zustand zu erhalten und gemäß § 20 HDSchG in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
12. PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE
Alle Grundstücke sind so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt; pflegepflichtig sind die Eigentümer.
13. ABFALLWIRTSCHAFT
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAAltStG das Wasserversorgungsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Auf den Grünflächen ist für sämtliche organische Abfälle vorrangig die Eigenkompostierung durchzuführen. Sämtliche sonstige anfallenden Abfälle sind der Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der kommunalen Satzung zuzuführen.
14. BAUVERBOTZONE
Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten) an Bundesstraßen in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußersten Rand der Befestigten, nicht errichtet werden. Nach §§ 4, 8 und 8a FStrG sind entlang der B 3 unmittelbare Zufahrten und Zugänge nicht zulässig. Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen weist darauf hin, daß Rechtsansprüche infolge möglicher zukünftiger baulicher Maßnahmen in der Anbauverbotzone grundsätzlich ausgeschlossen ist.
- D. RECHTSGRUNDLAGEN**
15. ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90),
- Hessische Bauordnung (HBO),
- jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Friedberg, den 23. Sep. 1998
(Ort) (Datum)
Der Landrat des Wetteraukreises
Katasteramt Friedberg
Im Auftrag
(Unterschrift)
Katasteramt

(Siegel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 16.02.1993 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB in der Butzbacher Zeitung vom 07.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 15.11.1995 bis zum 29.11.1995 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde in der Butzbacher Zeitung vom 07.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 08.05.1996 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Butzbacher Zeitung vom 18.09.1997.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 29.09.1997 bis einschl. 31.10.1997.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 23.03.1998 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Butzbach, den 5.1.1999
(Ort) (Datum)
(Unterschrift)
Bürgermeister

(Siegel)

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am 2.10.98 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt, den (Datum)

(Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 12 BauGB erfolgte im für die Stadt Butzbach vom

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Butzbach, den (Datum)

(Siegel)

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügt vom 28.12.1998
AZ: REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
Lindauer

(Siegel)

PLANZEICHEN

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

— o — o — unterirdisch (20 kV-Kabel)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen - Nutzgärten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Schutz und Erhaltung von Streuobst

Ergänzungspflanzung von Streuobst

Umwandlung von Acker in Streuobstwiese

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Zufahrts- und Zugangsverbot

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Landschaftsplan

GARTENGEBIET
"AM SEEPFAD / AUF DER GANS"

DER STADT BUTZBACH
STADTTEIL NIEDER-WEISEL

PLANUNGSGRUPPE
FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSbacher Weg 8, 61206 WOLLSTADT
☎ 06034 / 4657 + 3059 ; FAX 06034 / 6318

BEARBEITER	ZEICHNER	MAßSTAB	DATUM
STÜDEMANN		1 : 1.000	März 1998