VERFAHRENSVERMERKE

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

Friedberg (Ort) 23. Sep. 1998 (Datum)

(Siegel) Der Landrat des Wetteraukreises, Katasteramt Friedberg, im Auftrag (Unterschrift) Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 08.12.1992 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB in der Butzbacher Zeitung vom 23.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 28.08.1995 durchgeführt.
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Butzbacher Zeitung vom 23.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 21.03.1996 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 23. 12. 98 (Datum)

(Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

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 ..... (Datum)

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 5. Januar 1999
Az.: V 32 2-61 d 04/01 Nieder-Weisel
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Butzbach ..... (Datum)

(Siegel) ..... (Unterschrift) Bürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 1 BAUGB

1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Pro Grundstück ist eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 m³ inklusiv überdachtem Freisitz und Vordach zulässig.

1.2. Gartenlauben sind nur auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Nutzgärten zulässig. Zu den Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand der Hütten von 1,50 m einzuhalten. Eine Unterteilung vorhandener Gärten in kleinere Gartenparzellen ist nicht zulässig.

1.3 Eine Unterkellerung der Lauben sowie die Anlage von Feuerstellen sind nicht zulässig. In den Lauben sind Trockenaborte erlaubt.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) NR. 25 BAUGB

2.1 Am Rande der Gärten werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit folgenden einheimischen Gehölzen zu bepflanzen sind:
Am Nordrand (entlang Wegeparzelle 144) sowie am Südrand (entlang Wegeparzelle 102/1 und 102/3):

Buschrose	Rosa dumentorum
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus carthaticus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Weinrose	Rosa rubiginosa
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata

Ca. alle 20 m ist auf diesen Flächen ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Verwendet werden sollen insbesondere Zwetschgen sowie Wildobstarten (Holzapfel, Mostbirne, Speierling).
Auf den übrigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind neben den bereits genannten auch folgende Arten zulässig:

Hainbuche *	Carpinus betulus
Feldahorn *	Acer campestre
Kratzbeere	Rubus caesius
Liguster*	Ligustrum vulgare
Zitterpappel	Populus tremula

Die mit * gekennzeichneten Arten können auch als geschnittene Hecke angelegt werden.
Zur Eingrünung der Hütten und Zäune sind v.a. folgende Rank- und Kletterpflanzen zu verwenden:

Efeu	Hedera helix
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Hopfen	Humulus lupulus
Kletterrosen	Rosa spec.
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Spalierobst	

2.2 Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden auf den privaten Grünflächen durchgeführt.

2.3 Alle vorhandenen einheimischen Gehölze sind zu erhalten. Standortfremde Nadelgehölze sind durch einheimische Laubbäume zu ersetzen.

2.4 Je angefangene 200 m² Gartenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) NR. 20 BAUGB

3.1 Auf den Gartenflächen ist die Verwendung von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Ausgenommen sind Verfahren des biologischen und biologisch-technischen Pflanzenschutzes. Die Verwendung von Torf ist nicht gestattet.

3.2 Im Uferbereich des Großen Reiserbaches (10 m landseits ab der Böschungsoberkante) ist jegliche Anwendung von Dünger- und Bioziden verboten, ebenso die Lagerung von Gartenabfällen sowie die Anlage von Komposthaufen. Neue bauliche Anlagen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

3.3 Auf den als Streuobstwiese festgesetzten Bereichen sind die bereits vorhandenen Bestände mit hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen bzw. neu zu überstellen (Parzelle 150). Die Wiesen werden wie folgt gepflegt: Mahd zu je 1/3 Anfang Juni, Anfang Juli und Ende September. Dünger- und Biozideinsatz ist nicht erlaubt, das Mähgut ist abzufahren. Eine Nachbeweidung im Spätherbst ist erlaubt. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen und Ziegen zulässig.

3.4 Entlang des Großen Reiserbaches sind am linken Ufer zur Ergänzung des Uferbewuchses Schwarzerlen (Alnus glutinosa) und Weiden (z.B. Salix fragilis, S. cinerea) zu pflanzen.

3.5 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden den privaten Eingreifern zugeordnet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO

4. GEBÄUDE
Die Firsthöhe der Gartenlauben darf 2,50 m - gemessen ab der Oberkante des gewachsenen Bodens - nicht überschreiten.

5. DACHGESTALTUNG
Für die Hütten sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 ° und 45° 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 Grasdach errichtet wird.
Die Gartenlauben sind auf mindestens zwei Seiten mit Gehölzen oder mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Vorhandene Gebäude, die nicht den Bestimmungen dieses Bebauungsplanes entsprechen, sind bis zu ihrer Erneuerung vollständig einzugrünen.

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. Zaunsockel sind nicht zulässig. 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. WEGE / STELLPLÄTZE
Die Wege innerhalb der Gartenflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise ausgestaltet werden. Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen bleiben unberührt.
Auf den privaten Grünflächen ist die Anlage von Stellplätzen nicht gestattet.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10. BODENFUNDE
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 aufzufangen und als Brauch- oder Gießwasser zu verwenden. Der Bau von Teichen ist nur in ungebrannter Ton- oder Folienausbildung mit abgeflachten Ufern zulässig.
Bei Bewässerung aus Gartenbrunnen ist die Grundwasserentnahme der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

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 HAltlastG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Auf den privaten Grünflächen ist für sämtliche organischen Abfälle vorrangig die Eigenkompostierung durchzuführen. Sämtliche sonstige anfallenden Abfälle sind der Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der kommunalen Satzung zuzuführen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

14. 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.

PLANZEICHEN

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Feldweg, geschottert

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche: Nutzgärten

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

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bach mit Uferstreifen, zu erhalten
- Entwicklung und Ergänzung von Streuobstwiese
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Obstbäumen
- Anpflanzen von Schwarzerlen und Weiden

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Landschaftsplan

Gartengebiet „Laubenpieper"

der Stadt Butzbach Stadtteil Nieder-Weisel

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG
ROSBACHER WEG 8 , 61206 WÖLLSTADT
☎ 06034 / 4657 + 3059 ; FAX 06034 / 6318

BEARBEITER	ZEICHNER	MAßSTAB	DATUM
STÜDEMANN	GRÜN	1 : 1.000	MÄRZ 1998