

Der rechtswirksame Bebauungsplan ist ausschließlich in der
Stadt Butzbach
vorhanden und kann dort eingesehen werden.

... Plan siehe nächste Seite ...



Planzeichenerklärung

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB).

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet
(§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 (5) und (6) BauNVO)
Zulässig sind:
Wohngebäude
Ausnahmsweise zulässig sind:
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.
Nicht zulässig sind:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

MD DORFGEBIET
(§ 5 BauNVO i.V. mit § 1 (5) und (6) BauNVO)
Zulässig sind:
Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
Sonstige Wohngebäude.
Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
Ausnahmsweise zulässig sind:
Sonstige Gewerbebetriebe.
Nicht zulässig sind:
Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gartenbaubetriebe.
Tankstellen.
Vergnügungsstätten.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Gebiet	WA1	WA2	MD
Zahl der Vollgeschosse	II	I	II
Grundflächenzahl	0,4	0,4	0,4

Bauweise (§ 22 BauNVO):

WA1 Zulässig sind: Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen von max. 3 Häusern.
WA2 Zulässig sind: Einzel- und Doppelhäuser.
Gemäß § 9 (1), Satz 6 BauGB sind nur max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
MD Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO): An die vordere und seitliche Grundstücksgrenze muß herangebaut werden.
Gemäß § 9 (1), Satz 6 BauGB sind in den ausbaufähigen Scheuten nur max. 3 Wohnungen zulässig.

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(§ 16 (5) BauNVO)

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 18 BauNVO)
Wandhöhe - Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenwand. Bezugshöhe: Öffentliche Erschließungsfläche an ihrem tiefsten Punkt an der Grundstücksgrenze, bezogen auf die Außenkante des Gebäudes.

	bei I-geschoss. Gebäuden	bei II-geschoss. Gebäuden
Sockelhöhe	0,25 m	0,50 m
Traufhöhe	3,00 m	6,00 m
Firshöhe	9,50 m	12,75 m

Wandhöhen als auch Firshöhen sind gegenüber angrenzenden Gebäuden bis max. 0,30 m abzusetzen.

GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

--- Baulinien/-Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare, private Grünflächen

Nicht überbaubare, private Hoffflächen

Stellung baulicher Anlagen/Hauptfirstrichtung

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND CARPORTS
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

St Zweckbestimmung: Stellplätze

Ga Zweckbestimmung: Garagen

Stellplätze sind für jedes Gebäude auf den nicht überbaubaren, privaten Hoffflächen anzulegen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Zufahrten und Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen (Fugenpflaster, Rasengittersteine, Kies).
Auf den nicht überbaubaren, privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
In Allgemeinen Wohngebiet (WA1) und Dorfgebiet (MD) Gartengerätehöhen bis max. 6,50 m/716,50 m².

Cp Zweckbestimmung: Carports

Carports sind nur im Dorfgebiet (MD) zulässig und sind nur auf den nicht überbaubaren, privaten Hoffflächen anzulegen.

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

BW Befahrbarer Wohnweg

GR Geh- und Radweg

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
(§ 9 (4) BAUGB) i.V.m. § 87 HBO

1. BAUGESTALTUNG

- 1.1 DACHNEIGUNG:**
Es sind nur geneigte Dächer zulässig: Hauptgebäude mit Satteldach (SD) - Dachneigung 43-45 Grad. Untergeordnete Gebäudeteile mit Satteldach (SD) oder Pultdach (PD) - Dachneigung 20-35 Grad.
- 1.2 DACHÜBERSTÄNDE:**
Am Giebel max. 0,15 m, an der Traufseite max. 0,50 m; im GA-Bereich max. 0,30 m.
- 1.3 HAUPTFIRSTRICHTUNG:**
Hauptfirstrichtung sind nur parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen/-linien zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist im Plan festgesetzt.
- 1.4 DACHDECKUNGEN:**
Dachdeckungen sind ausschließlich aus Ziegel- und Betondachstein in ziegelrot oder Naturschiefer zulässig. In dem mit GA bezeichneten Erhaltungsbereich ist nur roter Tonziegel und/oder Naturschiefer zu verwenden.
- 1.5 GAUPEN, ZWERCHHAUSER/-GIEBEL:**
Zwerchhäuser/-giebel sind Gebäudeteile, die quer zur Hauptfirstrichtung stehen. Es sind nur stehende Gaupen als Giebel- oder Schlegelgaupen zulässig; zulässige Breite max. 1,50 m, im GA-Bereich max. 1,00 m.
Die Summe aus Gaupen-, Zwerchhaus und Zwerchgiebelbreite darf 1/3 der Firstlänge ohne Dachüberstand nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelwand muß mindestens 2,00 m betragen.
- 1.6 DACHEINSCNITTTE:**
Im Dorfgebiet (MD) sind Dacheinschnitte für Dachterrassen zulässig. Die Bemessung richtet sich nach 1.5.
- 1.7 DACHFLÄCHENFENSTER:**
Dachflächenfenster sind, außer im Erhaltungsbereich, zulässig. Die Bemessung gilt wie bei Gaupen.
- 1.8 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.
- 1.9 FENSTER, TÜREN UND TORE:**
Metallisch glänzende Fenster, Türen und Tore sind unzulässig, im GA-Bereich gilt: Fenster nur in stehendem Format als Kleinteilige Holzfenster. Keine Gefachverglasungen in historischen Gebäuden. Wetterauer Tore sind zu erhalten.
- 2. SICHTSCHUTZWÄNDE:**
Bei aneinandergebauten Gebäuden können mit dem Gebäude in Verbindung stehende Sichtschutzwände aus Holz oder Materialien werden bis zu 1,80 m Höhe und 4,00 m Länge zugelassen.
- 3. NEBENGEBAUDE, CARPORTS:**
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die bauliche Anlagen sind (Nebengebäude) sind aus Holz zu errichten und nur Pultdach (PD) oder Satteldach (SD), Dachneigung von 20 - 35 Grad, zu versehen. Als Carports sind offene Skelettkonstruktionen aus Holz zulässig, die keine geschlossenen Außenwände besitzen dürfen. Sie können überdacht sein.
- 4. FACHWERK SCHIFERVERSCHINDELUNG**
Fachwerk ist freizulegen und freizuhalten.
▼ ▼ ▼ ▼ Schieferverschindelung ist zu erhalten bzw. wieder anzubringen.

C ÜBERNAHME VON GETROFFENEN FESTSETZUNGEN
NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN
(§ 9 (6) BauGB)

UMGRENZUNG DER GESAMTANLAGE (GA)
(§ 2 (2) Hess. Denkmalschutzgesetz)
Umgrenzung von Baulichen, in denen die Genehmigung für den Abruch, den Umbau oder die Änderung einer baulichen Anlage sowie jede Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes eines Gebäudes aus städtebaulichen Gründen nach § 172 (3) 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
vorgeschlagnene neue Grundstücksgrenzen

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

- Die nicht überbaubaren, privaten Grünflächen sind zu bepflanzen. Auf ausreichend großen Flächen sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Das gilt auch für die hauswirtschaftlichen Flächen, die zum Stellplatz- und Abstellflächen sowie für Flächen, die zum Befahren bestimmt sind, soweit deren Einbindung die Bepflanzung nicht der zur Abwehr von Gefahren für das Grundwasser wasserundurchlässig schutzwürdige Naturbestände, insbesondere gesunde Bäume und Sträucher, zu erhalten. Die Bepflanzung soll innerhalb eines Jahres nach Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist von Erdleiten jeglicher Art ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern

Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen kann verlangt oder untersagt werden, daß die Oberfläche des Grundstückes verändert wird, vermeiden.

- Anpflanzung von Bäumen
- Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern

PFLANZBINDUNGEN

- 1 Baum/Vorgarten gem. Liste 1 oder 3
- 2 Bäume/Garten gem. Liste 1 oder 3
- Pro Garten mindestens 1 Baum der Liste 1 oder 3.
- Pro 2 Stellplätze 1 Baum der Liste 1 oder 3.
- Pro Hofanlage 1 Baum der Liste 1 oder 3
- Alternativ 25 m² Fassadenbegrünungen gem. Liste 4

BEWIRTSCHAFTUNGSREGELUNGEN

AUSBAU BESTEHENDER LANDWIRTSCHAFTLICHER GEBÄUDE:
Werden bestehende landwirtschaftliche Gebäude umgebaut, ist die Dämmung der obersten Geschosdecke nur bis zur Höhe der erforderlichen Mindestraumhöhe erlaubt. Die darüberliegende Dachraumfläche darf nicht hermetisch verschlossen werden und ist für biotopische, kulturfolgende Tierarten zugänglich zu halten. Der Einbau geeigneter Zugänge und Nisthilfen wird empfohlen.

- Systematische Darstellung - gilt für das gesamte Dorfgebiet (MD).

3.1 Pflanzlisten (§ 9 (1) Nr. 20 + 25a + b BauGB)

- 3.1 Liste 1 - Bäume
- | | |
|---------------------|-----------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Crataegus carrierei | Rodorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
- oder Obstbaumhochstamm gem. Liste 3
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

3.2 Liste 2 - Standortgerechte Gehölze für Festsetzungen D 1.)

- | | |
|--------------------|--------------------------|
| Corylus avellana | Hasel |
| Cornus sanguinea | Hartnagel |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Prunus spinosa | Mehrgriffeliger Weißdorn |
| Rosa canina | Schlehe |
| Rubus fruticosus | Hundsrose |
| Salix caprea | Brombeere |
| Sambucus nigra | Salweide |
| | Schwarzer Holunder |

3.3 Liste 3 - Obstgehölze

- Äpfel:
Bretacher
Jakob Fischer
Rheinischer Bohnapfel
Schafsnase
Schöner Boskop
Winterambour
- Birnen:
Gute Graue
Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne
Stuttgarter Geißhül
- Kirschen:
Buttners Rote Knorpelkirsche
Hedelfingler
Schneiders späte Knorpelkirsche
- Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen:
Hauszwetschen in Typen
- Große grüne Renekloide
Nancy mirabelle
Wangenheims Frühzwetsche
- Nußbäume:
Santinger
In Kloten Nr. 139, 26, 120, 1247
Esterhazy II
Weinsberg I
- Speierling:
Sorbus domestica

3.4 Liste 4 - Fassadenbegrünung

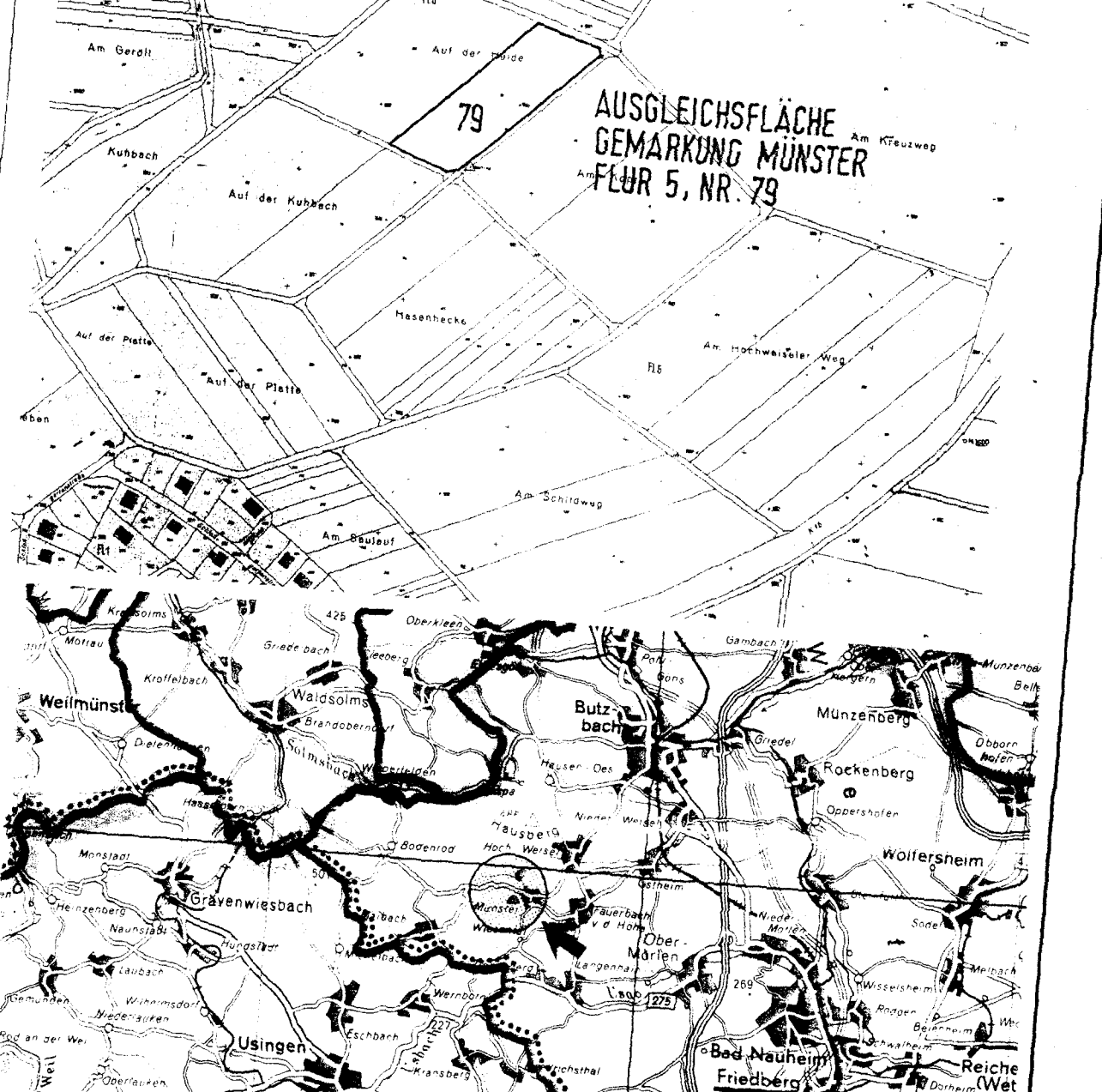
- | | |
|----------------------|--------------------|
| Aristolochia durior | Pfeifenwinde |
| Clematis Spec. | Waldrebe in Sorten |
| Hedera helix | Efeu |
| Parthenocissus tric. | Wilder Wein |

Gemäß § 51 (1) Hess. Wassergesetz (HWG) ist das Dachflächenwasser zu verwerten (Zisternen), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser kann darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Bei Zisternen ist eine nachgeschaltete Überlauf an das Kanalsystem zulässig.

4.2 Als Abgrenzung der privaten Grundstücke zum öffentlichen Bereich sind Holzlaten- und Maschendrahtzäune bis 1,50 m Höhe über der Straßenebene zulässig, gemessen an der Straßenebene. Die Mauersockel sind im maximalen Abstand von 5 m mit einer oberer Öffnung von mindestens 15 cm Breite zu versehen.

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE

Lageplan Ausgleichsfläche Flur 5, Nr. 79, Gemarkung Münster (§ 9 (1), 20 BauGB)



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 08.12.1986
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 23.01.1990
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) VOM 18.12.1990
- HESS. BAUORDNUNG (HBO) VOM 19.12.1994
- HESS. DENKMALSCHUTZGESETZ VOM 05.09.1986

AUFSTELLUNGSBESCHLUß GEM. § 2 (1) BauGB
AM: 23.03.1994

AUFSTELLUNGSBESCHLUß BEKANNT GEMACHT
AM: 04.07.1996

BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM. § 3 (1) BauGB
VOM: 08.07.1996 BIS: 24.07.1996

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
GEM. § 4 (1) BauGB
VOM: 04.07.1996 BIS: 20.08.1996

NACH BESCHLUß VOM: 13.02.1997
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM. § 3 (2) BauGB
VOM: 19.03.1997 BIS: 28.04.1997

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN GEM. § 10 BauGB
AM: 29.10.1997

ANZEIGE GEM. § 11 BauGB
- AM:

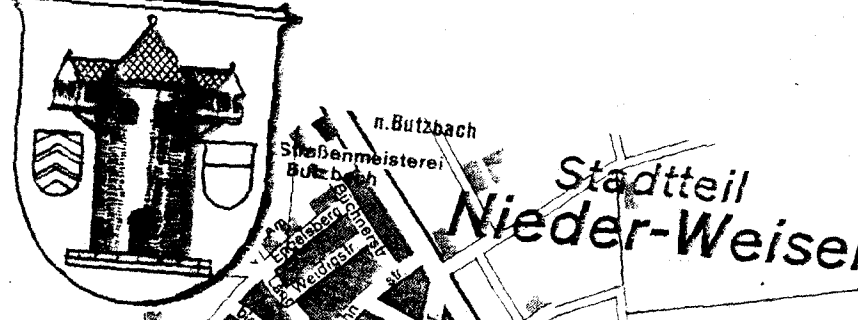
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT GEM. § 12 BauGB
AM:

ES WIRD BESCHEINIGT, DAß DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTS-KATASTERS NACH DEM STANDE VOM ÜBEREINSTIMMEN.

DER LANTRAT DES WETTERAU-KREISES
KATASTERAMT
FRIEDBERG, DEN 27.12.1997
J. J. J. J. J.

BUTZBACH
NIEDER-WEISEL

BEBAUUNGSPLAN
„WEIZGANG“



Stadtteil Nieder-Weisel

PLANBEARBEITUNG DURCH:

Nassauische Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Stand: Febr./1997 - vs
Sept./1997 - vs