



## Plan- und Genehmigungsverfahren

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH NIEDER - WEISEL „WEIZGANG“

Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUNW\_0002\_00

Katastergrundlagen ALK Stand vom :

Erstellt von :

# BUTZBACH NIEDER-WEISEL BEBAUUNGSPLAN „WEIZGANG“

PLANBEARBEITUNG DURCH:

Nassauische Heimstätte

Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Stand : Febr./1997 - vs

Sept./1997 - vs

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 08.12.1986
2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 23.01.1990
3. PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) VOM 18.12.1990
4. HESS. BAUORDNUNG (HBO) VOM 19.12.1994
5. HESS. DENKMALSCHUTZGESETZ VOM 05.09.1986

# Plan- und Genehmigungsverfahren

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH NIEDER - WEISEL „WEIZGANG“**  
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUNW\_0002\_00**  
Katastergrundlagen ALK Stand vom :  
Erstellt von :

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, DAB DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN  
DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTS-  
KATASTERS NACH DEM STANDE VOM  
ÜBEREINSTIMMEN.

DER LANDRAT DES WETTERAUKREISES  
KATASTERAMT

FRIEDBERG , DEN 3.12. 1997

*J. Paul, Verm. Dir.*



# Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH NIEDER - WEISEL „WEIZGANG“**  
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUNW\_0002\_00**  
Katastergrundlagen: ALK Stand vom  
Erstellt von :

## Planzeichenerklärung

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



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

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



**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  
und Zwecke.

Nicht zulässig sind:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen,  
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende  
Gewerbebetriebe.



**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 landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.

Sonstige Wohngebäude.

Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und  
forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle,  
soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe.

Tankstellen.

Vergnügungsstätten.

# Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH NIEDER - WEISEL „WEIZGANG“**  
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUNW\_0002\_00**  
Katastergrundlagen: ALK Stand vom  
Erstellt von :

## 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 Scheunen 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
Firsthöhe	9,50 m	12,75 m

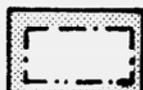
Wandhöhen als auch Firsthöhen sind gegenüber angrenzenden Gebäuden bis max. 0,30 m abzusetzen.

# Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH NIEDER - WEISEL „WEIZGANG“**  
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUNW\_0002\_00**  
Katastergrundlagen: ALK Stand vom  
Erstellt von :

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

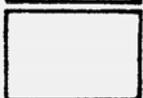
··········Baulinien/·- - - - -Baugrenzen



Überbaubare Grundstücksflächen

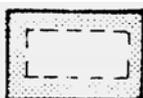


Nicht überbaubare, private Grünflächen



Nicht überbaubare, private Hofflächen

←→ 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 Hofflächen anzuordnen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (Fugenpflaster, Rasengittersteine, Kies).

Auf den nicht überbaubaren, privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (§23(5) BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

In Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD)

Gartengerätehütten bis max. 6,50 m<sup>2</sup>/16,50 m<sup>3</sup>

Cp Zweckbestimmung: Carports

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

## VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ( § 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Befahrbarer Wohnweg



Geh- und Radweg

# Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH NIEDER - WEISEL „WEIZGANG“**  
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUNW\_0002\_00**  
Katastergrundlagen: ALK Stand vom  
Erstellt von :

## 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, ZWERCHHÄUSER/ - GIEBEL:

Zwerchhäuser/ -giebel sind Gebäudeteile, die quer zur Hauptfirstrichtung stehen. Es sind nur stehende Gaupen als Giebel- oder SchlepPGAupe zulässig; zulässige Breite max. 1,50 m, im GA-Bereich max. 1,00 m.

Die Summe aus Gaupen-, Zwerchhaus und Zwerchgiebelbreite darf  $\frac{1}{4}$  der Firstlänge ohne Dachüberstand nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelwand muß mindestens 2,00 m betragen.

#### 1.6 DACHEINSCHNITTE:

Im Dorfgebiet (MD) sind Dacheinschnitte für Dachterrassen unzulässig.

In den übrigen Gebieten sind Dacheinschnitte für Dachterrassen zulässig. Die Bemessung richtet sich nach 1.5

## Textliche Festsetzungen

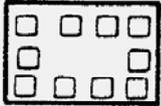
Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH NIEDER - WEISEL „WEIZGANG“**  
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUNW\_0002\_00**  
Katastergrundlagen: ALK Stand vom  
Erstellt von :

- 1.7 **DACHFLÄCHENFENSTER:**  
Dachflächenfenster sind, außer in 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 des Gebäudes bis zu 1,80 m Höhe und 4,00 m Länge zugelassen werden.
3. **NEBENGEBÄUDE, CARPORTS:**  
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die bauliche Anlagen sind (Nebengebäude) sind aus Holz zu errichten und mit 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

## Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH NIEDER - WEISEL** „WEIZGANG“  
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUNW\_0002\_00**  
Katastergrundlagen: ALK Stand vom  
Erstellt von :

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



#### UMGRENZUNG DER GESAMTANLAGE (GA)

(§ 2 (2) Hess.Denkmalenschutzgesetz)

Umgrenzung von Bereichen, in denen die Genehmigung für den Abbruch, 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.

# Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH NIEDER - WEISEL „WEIZGANG“**  
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUNW\_0002\_00**  
Katastergrundlagen: ALK Stand vom  
Erstellt von :

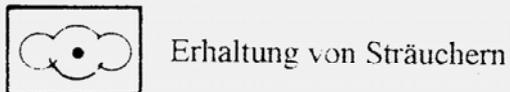
## D HINWEISE, OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

### vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen

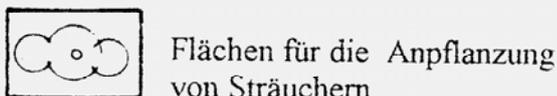
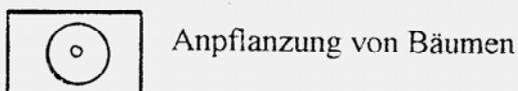
### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND (§9 (1) Nr. 20 + 25 und (6) BauGB)

- 1.) Die nicht überbauten , privaten Grünflächen sind zu bepflanzen. Auf ausreichend großen Flächen sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Das gilt auch für die hauswirtschaftlichen Flächen, die zum Das gilt auch für die hauswirtschaftlichen Flächen, für Lager-, Arbeits-, Stellplatz- und Abstellflächen sowie für Flächen, die zum Befahren bestimmt sind, soweit deren Einbindung die Bepflanzung nicht der Eigenart notwendiger Nutzung entgegensteht. Diese Flächen dürfen nur zur Abwehr von Gefahren für das Grundwasser wasserundurchlässig befestigt werden. Auf den für das Vorhaben nicht benötigten Flächen sind schutzwürdige Naturbestandteile, insbesondere gesunde Bäume und Sträucher, zu erhalten. Die Bepflanzung soll innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude durchzuführen sein (§ 9 HBO). Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist von Erdleitungen jeglicher Art ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

- 2.)  Erhaltung von Bäumen



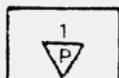
Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen kann verlangt oder untersagt werden, daß die Oberfläche des Grundstückes verändert wird, um Beeinträchtigungen zu erhaltender Bäume und Sträucher zu vermeiden.



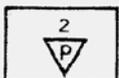
# Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH NIEDER - WEISEL „WEIZGANG“**  
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUNW\_0002\_00**  
Katastergrundlagen: ALK Stand vom  
Erstellt von :

## 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 m<sup>2</sup> Fassadenbegrünungen gem. Liste 4

## BEWIRTSCHAFTUNGSREGELUNGEN

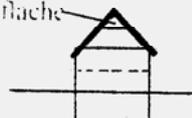
### AUSBAU BESTEHENDER LANDWIRTSCHAFTLICHER GEBÄUDE:

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



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

Dachraumfläche



### 3.) Pflanzenlisten ( § 9 (1) Nr. 20 + 25a + b BauGB)

#### 3.1 Liste 1 - Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Crataegus carrierei	-	Rotdorn
		(Kronenschnittverträglich)
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

oder Obstbaumhochstamm gem. Liste 3

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus exelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

## Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH NIEDER - WEISEL „WEIZGANG“

Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUNW\_0002\_00

Katastergrundlagen: ALK Stand vom

Erstellt von :

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

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

### 3.3 Liste 3 - Obstgehölze

Äpfel:

Brettacher

Jakob Fischer

Rheinischer Bohnapfel

Schafsnase

Schöner Boskop

Winterrambour

Birnen:

Gute Graue

Pastorenbirne

Schweizer Wasserbirne

Stuttgarter Geißhirtl

Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche

Heddelfinger

Schneiders späte Knorpelkirsche

Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen:

Hauszwetschen in Typen

## Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan : **BUTZBACH NIEDER - WEISEL „WEIZGANG“**  
Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : **BPLBUNW\_0002\_00**  
Katastergrundlagen: ALK Stand vom  
Erstellt von :

Große grüne Reneklode  
Nancymirabelle  
Wangenheims Frühzwetsche

Nußbäume:  
Sämlinge  
In Klonen Nr. 139, 26, 120, 1247  
Esterhazy II  
Weinsberg I

Speierling:  
Sorbus domestica - Speierling

### 3.4 Liste 4 - Fassadenbegrünung

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

4.1 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 nachgeschalteter Überlauf an das Kanalnetz zulässig.

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

# Übersichtsplan des Planungsgebietes

Für den Bebauungsplan : BUTZBACH NIEDER – WEISEL „WEIZGANG“

Bez.-Zeichnungs Nr.-Änd. Nr. : BPLBUNW\_0002\_00

Katastergrundlage : ALK Stand vom

Erstellt von :

