

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtl. Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) – WA

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	II	WA = Allgemeines Wohngebiet	
0,3	0,6	0,3 = GRZ	0,6 = GFZ
	E/D	E/D = nur Einzel-/ Doppelhaus	

- Geltungsbereichsgrenze
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche

3. Pro Grundstück sind maximal 3 Wohnungen zulässig.
4. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) ist zu verwerten. Es ist eine Zisterne (25 l/m² Dachfläche) abzuleiten. Ein Überlauf an das Kanalnetz ist zulässig.

B. Grünordnerische Festsetzungen

- Öffentliche Grünfläche

1. Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste enthalten.
(1 Baum = 10 m², 1 Strauch = 1 m²)

2. Pflanzliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher

2.1 hochstämmige heimische Obstbäume

2.2 Bäume
Bergahorn, Hainbuche, Buche, Esche, Stieleiche, Salweide, Winterlinde, Bergulme

2.3 Sträucher
Feldahorn, Hartriegel Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenlärche, Schlehe, Hundsrose, Purpurweide, Korbweide, Holunder, Schneeball

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachneigung 30° - 45°
2. Maximale Firsthöhe bezogen auf die Gehweghinterkante h = 9,00 m.
3. Bei einem Doppelhaus ist nur eine gemeinsame Dachneigung zulässig. Die Doppelhaushälften sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.
4. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe einer jungsteinzeitlichen Siedlung. Es ist daher mit Bodendenkmälern zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten (auch Erschließungsarbeiten) und sonstige Baumaßnahmen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Während der Erdarbeiten muß eine archäologisch ausgebildete Person anwesend sein.

D. Hinweise

„Bei Erdarbeiten können jederzeit unbekannte Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angeschnitten werden. Um eventuelle Gefährdungen zu vermeiden, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen/Altablagerungen unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Butzbach oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.“

--- Grundstücksgrenze unverbindlich

STADT BUTZBACH

„3. ÄNDERUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN WALDSIEDLUNG“

