

**Zeichenerklärung der ALK-Daten:**

- Grundstücksgrenze
- Fl.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

**Planzeichenerklärung:**

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenze
- WA<sub>1-6</sub> Allgemeine Wohngebiete, Index 1 bis 6
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- o Offene Bauweise
- abw.1,2 Abweichende Bauweise, Index 1 u. 2 (s. textliche Festsetzungen)
- z.B. D=10°-50° Dachneigung
- Straßenverkehrsflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- nicht überbaubare Fläche (Bauverbotszone gem. §23 HStRG)

**Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)
  - Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 11,00 m, gemessen ab Schnittpunkt Fassade/Gelände in der Mitte der zur Hoch-Weiseler Str. gerichteten Fassade, nicht überschreiten.
  - Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

- Die Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2)
 

Als abweichende Bauweise, Index 1, wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO definiert: Die Gebäude dürfen mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen, zum Beispiel Reihenhäuser, errichtet werden. Die Länge der zulässigen Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Doppelhäuser und Hausgruppen dürfen auch über mehrere Grundstücke gebaut werden. In diesem Fall entfällt der seitliche Grenzabstand (Grenzbebauung zulässig). Die Eckhäuser (Kopfhäuser) müssen mit einem einseitigen Grenzabstand errichtet werden.

Als abweichende Bauweise, Index 2, wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO definiert: Eine einseitige Grenzbebauung ist zulässig. Wenn keine einseitige Grenzbebauung gewählt wird, gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6)
 

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO auf höchstens 3 je Grundstück beschränkt. Wenn auf einem Grundstück Hausgruppen, zum Beispiel Reihenhäuser, errichtet werden, sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13)
 

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 

In den Allgemeinen Wohngebieten mit den Indices 1 - 4 sind in den schutzbedürftigen Räumen ein erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämmmaß aller Außenbauteile eines Raumes zusammen von  $R'_{w,reg} = 40$  dB herzustellen. Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 gilt dies für die Gebäudeseiten in südöstlicher Richtung (Hoch-Weiseler Str.) und in den Wohngebieten mit den Indices 2 - 4 gilt dies für die Gebäudeseiten in südwest- und südöstlicher Richtung (Hoch-Weiseler Str. und Abt-Möhler-Str.).

Im Allgemeinen Wohngebieten mit dem Index 5 sind in den schutzbedürftigen Räumen auf der der Hoch-Weiseler-Str. und der Abt-Möhler-Str. zugewandten Seite der Gebäude ein erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämmmaß aller Außenbauteile eines Raumes zusammen von  $R'_{w,reg} = 35$  dB herzustellen.

Im Allgemeinen Wohngebieten mit dem Index 6 sind in den schutzbedürftigen Räumen auf der der Hoch-Weiseler-Str. zugewandten Seite der Gebäude ein erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämmmaß aller Außenbauteile eines Raumes zusammen von  $R'_{w,reg} = 35$  dB herzustellen.

- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
 

Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen je m<sup>2</sup> unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 20 l besitzen. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln.
- Gestaltungssatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
  - Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.
  - Dachgauben dürfen höchstens 50% der Traufhöhe lang sein. Sie müssen einen seitlichen Abstand zu den Giebelseiten, gemessen von der Außenwand, von mindestens 1,00 m einhalten. Der First von Dachgauben und Nebengiebeln muss, vertikal gemessen, einen Mindestabstand von 0,5 m zum Hauptfirst des Daches einhalten. Wenn mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet werden, sind diese als ein horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu wählen. Dacheinschnitte dürfen höchstens 1/3 der Traufhöhe lang sein. Sie müssen einen seitlichen Abstand zu den Giebelseiten, gemessen von der Außenwand, von mindestens 1,00 m einhalten. Die Oberkante des Dacheinschnittes, vertikal gemessen, muss einen Mindestabstand von 0,5 m zum Hauptfirst des Daches einhalten.
  - Für die Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind Ziegel oder Betondachsteine in rot und rotbrauner Farbe zulässig.
  - Wenn Reihenhäuser errichtet werden, sind die Fassadengestaltung bzgl. Material und Farbton aufeinander abzustimmen. Die Abstimmung ist auch für die Dächer in Bezug auf Dachneigung und -form, Material und Farbton sowie Gauben vorzunehmen. Für jedes zweite Reihenhäuser ist ein Fassadensprung um mindestens 50 cm vorzusehen.
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und allgemeine Hinweise
  - Bodendenkmäler
    - Der Kreisausschuss, Kreis- und Regionalentwicklung, Archäologische Denkmalpflege/Kultur ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Abschieben der Straßentrasse sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen.
    - Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
    - Sollten umfangreichere Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.
  - Die Zisternengröße (mindestens 20 Liter Speichervolumen pro m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche) und die Art und Weise der Verwertung und der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (auch Überlaufwasser aus Zisternen) ist im Baugenehmigungs-/ Bauanzeigeverfahren nachzuweisen.
 

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toiletenspülung, Garten- und Grünflächenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb, Betriebswasser, Putz- und Reinigungswasser) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999-III 7-/9e 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1999 S. 709) enthalten. Das ATV Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu berücksichtigen.
  - Zufahrten und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden. Hierbei ist das Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen e.V. (Köln 1998) zu beachten.
 

Das von Straßen anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone bei günstigen Standortverhältnissen zu versickern. Günstige Standortverhältnisse liegen vor, wenn es sich um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt und/oder die Untergrundverhältnisse gewährleisten, dass vor Eintritt in das Grundwasser mitgeführte Schadstoffe abgebaut werden oder dass ein Eintritt in das Grundwasser nicht zu erwarten ist.

Die dauerhafte Ableitung des bei der Bebauung aufgeschlossenen Grundwassers über Drainageleitungen in die Kanalisation ist unzulässig.

Sofern eine zentrale Versickerung vorgesehen wird, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich. Die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist nach den wasserrechtlichen Bestimmungen erlaubnisfrei, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Als nicht

schädlich verunreinigt gilt aus qualitativer Sicht Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken.

Gemäß § 42 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Diese Verpflichtung ist als Sollvorschrift nur unter bestimmten Voraussetzungen abdingbar. Solche liegen vor, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken bestehen oder eine Verlässlichkeit von unterliegenden Grundstücken in der Hanglage zu befürchten ist. Soweit aus diesen Gründen nicht eine Alternative (Verwertung und/oder Versickerung) ausgeschlossen ist, liegt es in der Entscheidung der Bauherrschaft, welche Alternative - gegebenenfalls auch verbunden mit einer oder beiden anderen - sie wählt.

Soweit beabsichtigt, ist für bauzeitliche Grundwasserhaltungen, für die Versickerung von Niederschlagswassern und wegen der möglichen Barrierewirkung von Gebäuden bzw. Gebäudefundamenten gegenüber dem Grundwasser rechtzeitig vorab die wasserrechtliche Zulassung bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Auf die Fachinformation „Regenwasserbewirtschaftung in Neubaugebieten“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlicher Raum und Verbraucherschutz vom September 2004 wird hingewiesen.

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 23 Abs. 1 HStRG Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden.

**Empfehlung**

Die Dachneigung sollte zwischen 35° und 45° und in Richtung Süden angeordnet werden, damit grundsätzlich, auch durch nachträglichen Einbau, die Sonnenenergie genutzt werden kann.

**Planverfahren:**

**Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes am 06.07.2006 beschlossen. Der Beschluss ist am 15.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB:**  
Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 24.07.2007 durchgeführt.

**Beteiligung der Behörden gem. § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB:**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. beteiligt. Die Planung wurde mit den Nachbargemeinden BauGB abgestimmt. Die Verfahren wurden gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

**Entwurfsbeschluss und öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13 a (2) Nr. 1 und § 3 (2) BauGB:**  
Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung am 19.11.2007 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat vom 17.03.2008 bis einschl. 21.04.2008 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 06.03.2008.

**Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB:**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.12.2008 den Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

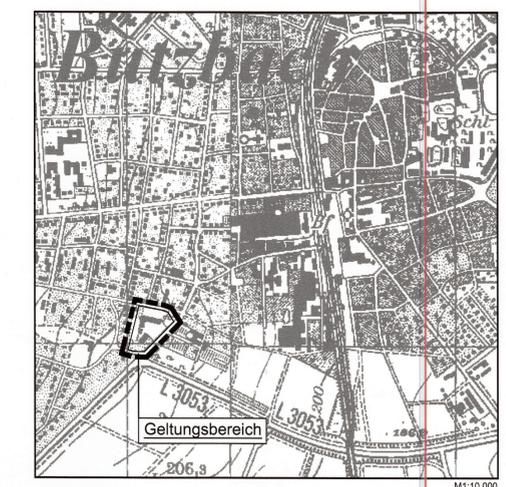
Butzbach, 10. FEB. 2009  
[Stempel] (Siegel)  
[Unterschrift] (Bürgermeister)

Ausfertigung:  
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Butzbach, 10. FEB. 2009  
[Stempel] (Siegel)  
[Unterschrift] (Bürgermeister)

Butzbach, 17. FEB. 2009  
[Stempel] (Siegel)  
[Unterschrift] (Bürgermeister)

**Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:**  
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig geworden.



**Stadt Butzbach**  
**4. Teil-Änderung des Bebauungsplanes**  
**"Waldsiedlung", Gemarkung Nieder-Weisel**

Endgültige Fassung					
Bearbeitet:	Datum:	Name:	Maßstab:	Stand:	15.12.2008
Gezeichnet:	Mai 2007	I. Zillinger	1:1.000	Projekt-/ Zeichen-Nr.:	1784/2
Geprüft:	06.02.2009	[Unterschrift]		Ersatz für:	