

b<sub>1</sub> Besondere Bauweise (BauNVO § 22 Abs. 4)

**1.4 Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsmischfläche, Spielstraße

**1.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

**1.6 Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
Stellplätze
- Stellplätze
- zulässige Hauptfirstrichtung

**2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**2.1 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:**  
Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 2 (WA2) sind die textlichen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes "Waldsiedlung", 1. Änderung weiterhin gültig.  
Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 1 (WA1) werden die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes "Waldsiedlung", 1. Änderung durch die Festsetzungen der 6. Änderung ersetzt.

**2.2 Gem. § 9 (1) Ziff. 6 BauGB**  
Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 1 (WA1) sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

**2.3 Gem. § 20 (3) BauNVO**  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

**2.4 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB**

**2.4.1** Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfüßiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

**2.4.2** Einfriedigungen sind ausschließlich als Hecken, Holzzäune und weitmaschige Drahtzäune zulässig.

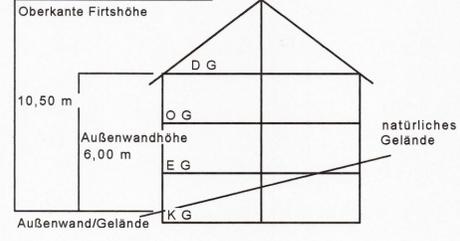
**2.4.3** Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).

**2.4.4** Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

**2.4.5** Alle vorhandenen hochstämmigen Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige hochstämmige Obstbäume sind hochstämmige heimische Obstbäume zu pflanzen.

**2.5 Gem. § 18 BauNVO**

**2.5.1** Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) darf die talseitige Außenwandhöhe bei zweigeschossiger Bauweise max. 6,00 m und die talseitige Firtshöhe 10,50 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung.



**Generallegende der katasteramtlichen Darstellung**

Grundstücksgrenze	Vorhandene Bebauung	Mauer
Flurgrenze	Obstbaumanlage	FL 3 Flurnummer
Gemeindegrenze	Grünland	FL 1 Flurstücksnummer
Gemarkungsgrenze	Mischwald	P 025 Polygonpunkt
Kreisgrenze	Zaun	

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils maßgeblichen Fassung.

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

III 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

2 Vollgeschosse zwingend

**1.3 Bauweise, Baugrenze**

Baugrenze

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser zulässig

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO**

3.1 Dächer

3.1.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot, braun und anthrazit zulässig. Glänzende Dachziegel sind unzulässig.

3.1.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.

3.1.3 Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.

**4. Wasserrechtliche Festsetzungen gem. § 42 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG)**

4.1 Dachflächenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Pro 25 m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m<sup>3</sup> betragen. Niederschlagswasser ist in geeigneten Fällen zu versickern.

**5. HINWEIS**

5.1 Zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist die Archäologische Denkmalpflege bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu benachrichtigen.  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies den zuständigen Behörden, dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Archäologischen Denkmalpflege bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden (§20 HDSchG). In diesem Fall ist für die weitere Fortführung der Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 16 HDSchG zu beantragen.  
Im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe können Grabungsmaßnahmen erforderlich werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§18 Abs. 1 HDSchG). Die Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

5.2 Solaranlagen sind zulässig.

5.3 Aufgrund der Untergrundverhältnisse wird die druckwasserdichte und auftriebssichere Herstellung von Kellergeschossen als weiße Wanne empfohlen. Die vorliegende Hydrogeologische Untersuchung kann bei Stadtverwaltung Butzbach (FD 5) eingesehen werden.

**6. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**

6.1 Hochstämmige heimische Obstbaumarten und -sorten

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Apfelbäume:</b><br>Bismarckapfel<br>Bohnapfel<br>Brauner Matapfel<br>Brettacher<br>Freiherr v. Berlepsch<br>Geheimrat Dr. Oldenburg<br>Gewürzloiken (Renette)<br>Gloster<br>Goldparmäne<br>Gravensteiner<br>Herrenapfel<br>Jakob Fischer<br>Jakob Lebel<br>Kaiser Wilhelm<br>Roter von Boskopp<br>Sternrenette | <b>Birnbäume:</b><br>Alexander Lukas<br>Bosc's Flaschenbirne<br>Clapps Liebling<br>Gellerts Butterbirne<br>Gute Graue<br>Gute Luise<br>Neue Poiteau<br>Pastorenbirne<br>Schweizer Wasserbirne |
| <b>Wildobst, sonstige Früchte:</b><br>Wildapfel (Malus communis)<br>Wildbirne (Pyrus communis)<br>Speierling (Sorbus domestica)<br>Walnuß (Juglans regia)                                                                                                                                                         | <b>Pflaumen-/Zwetschenbäume:</b><br>Bühler Frühzwetschge<br>Hauszwetschge<br>Wangenheims Frühzwetschge                                                                                        |

6.2 Bäume:

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Acer campestre</b><br><b>Acer pseudoplatanus</b><br><b>Acer platanoides</b><br><b>Aesculus hippocastanum</b><br><b>Betula pendula</b><br><b>Carpinus betulus</b><br><b>Fagus sylvatica</b><br><b>Fraxinus excelsior</b><br><b>Prunus avium</b><br><b>Quercus robur</b><br><b>Sorbus aucuparia</b><br><b>Tilia cordata</b><br><b>Tilia platyphyllo</b><br><b>Ulmus carpinifolia</b><br><b>Ulmus glabra</b> | - Feldahorn<br>- Bergahorn<br>- Spitzahorn<br>- Roßkastanie<br>- Birke<br>- Hainbuche<br>- Rotbuche<br>- Esche<br>- Vogelkirsche<br>- Stieleiche<br>- Eberesche<br>- Winterlinde<br>- Sommerlinde<br>- Feldulme<br>- Bergulme |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

6.3 Sträucher:

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Straucharten:</b><br><b>Berberis vulgaris</b><br><b>Cornus mas</b><br><b>Cornus sanguinea</b><br><b>Corylus avellana</b><br><b>Crataegus monogyna/laevigata</b><br><b>Euonymus europaeus</b><br><b>Ligustrum vulgare</b><br><b>Lonicera xylosteum</b><br><b>Mespilus germanica</b><br><b>Prunus spinosa</b><br><b>Rosa canina</b><br><b>Rubus spec.</b><br><b>Salix caprea</b><br><b>Salix purpurea</b><br><b>Sambucus nigra</b><br><b>Viburnum opulus</b> | - Gemeiner Sauerdorn<br>- Kornelkirsche<br>- Roter Hartriegel<br>- Haselnuß<br>- Ein- und Zweigriffliger Weißdorn<br>- Pfaffenhütchen<br>- Liguster<br>- Gemeine Heckenkirsche<br>- Echte Mispel<br>- Schlehe<br>- Hundsrose<br>- Brombeere, Himbeere<br>- Salweide<br>- Purpurweide<br>- Schwarzer Holunder<br>- Gewöhnlicher Schneeball |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**6.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**

- |                                        |                          |
|----------------------------------------|--------------------------|
| <i>Clematis vitalba</i>                | - Waldrebe               |
| <i>Hedera helix</i>                    | - Efeu                   |
| <i>Humulus lupulus</i>                 | - Hopfen                 |
| <i>Lonicera caprifolium</i>            | - Jelängerjeliieber      |
| <i>Parthenocissus tric. "Veitchii"</i> | - Wilder Wein            |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i>     | - Selbstkletternder Wein |
| <i>Vitis vinifera</i>                  | - Weinrebe               |
| <i>Spalierobst</i>                     |                          |

**Übersichtskarte zur Aufstellung des Bebauungsplanes Stadt Butzbach, ST Butzbach, "Waldsiedlung"**



**STADT BUTZBACH STADTTEIL BUTZBACH**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung "Waldsiedlung", 6. Änderung**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Die Aufstellung des Planes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 11.02.2008

Bürgermeister

**Beteiligung der Behörden**  
Von der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durch Auslegung wurde verzichtet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt vom 14.04.2008 bis 16.05.2008.

Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung in der Butzbacher Zeitung am 03.04.2008.

Bürgermeister

**BESCHLUSS**  
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) BauGB am 18.08.2008 von der Stadtverordnetenversammlung als **Satzung** beschlossen.

**AMTLICHE BEKANNTMACHUNG**  
Am 28.08.2008 in der Butzbacher Zeitung (Inkrafttreten)

Satzungsexemplar