

## Bebauungsplan – Waldsiedlung – 7. Änderung

### Verfahrensvermerke

#### 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13 BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.05.2010 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.06.2010.

#### 2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.B. mit § 3 Abs. 2 BauGB

Der Planentwurf wurde für die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2010 bis 06.08.2010 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 23.06.2010 in der Butzbacher Zeitung.

#### 3. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB

Der Planentwurf wurde mit Schreiben vom 17.06.2010 an die betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2010 bis 06.08.2010 festgelegt.

#### 4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Der Planentwurf wurde am 10.11.2010 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1. – 4.

Butzbach, den 18.11.2010



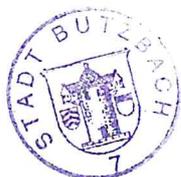
Siegel der Stadt

  
-----  
Bürgermeister

#### 5. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan wurde am 16.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Butzbach, den 18.11.2010



Siegel der Stadt

  
-----  
Bürgermeister

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt das Bundesbaugesetz ( BBauG ) vom 18. August 1976 und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung BauNVO ) vom 15. September 1977

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ( BBauG § 9 und BauNVO )

### 1.1 BAULICHE NUTZUNG

1.11 Im Allgemeinen Wohngebiet ( WA ) sind Ausnahmen im Sinne von § 4 ( 3 ) Ziff. 1, 2, 3 und 6 BauNVO allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.12 Im Block 9 sind im Erdgeschoß gemäß § 4 ( 5 ) BauNVO nur die in § 4 ( 2 ) Ziff. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig.

1.13 Mit Ausnahme für Fläche 3b , 4 und 9 wird in Allgemeinen Wohngebieten ( WA ) für Grundstücke bis zu 800 qm Größe die Anzahl der Wohnungen je Gebäude gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO auf höchstens 2 Wohnungen beschränkt.

1.13 Mit Ausnahme der Baublöcke 3b , 4 , 9 und 19 sind auf den Grundstücken nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig ( § 22 Abs. 2 BauNVO ) .

1.14 In den Blöcken 3b und 4 sind die Grundflächen überdachter Stellplätze und Garagen nach § 21 a ( 3 ) Nr. 2 BauNVO auf die zulässige Grundfläche anzurechnen .

### 1.2 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ( BBauG § 9 (1) und BauNVO § 22 )

1.21 In den Blöcken 3b und 4 wird als besondere Bauweise b1 die Zeilenbauweise gemäß § 22 ( 4 ) BauNVO mit über 50 m langen und in der Höhe gestaffelten Baukörpern zugelassen.

1.22 In den Blöcken 3a , 8 , 10g und 17b wird als besondere Bauweise b2 , die einseitige Grenzbebauung gemäß § 22 (4) BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

1.23 Gemäß § 23 (2) BauNVO ist ein Vor - oder Zurücktreten einzelner Gebäudeteile ( Balkone , Erker , Vordächer , Treppenhäuser ) in einem Abstand von  $\pm 1,50$  m allgemein zulässig.

### 1.3 HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE ( BBauG § 9 (1) d )

1.31 Für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken sind folgende Höhenmaße einzuhalten :

Überkante Erdgeschoßfußboden , gemessen in der Mitte der Frontlänge des zu errichtenden Gebäudes:

a) an die in Nord - Südrichtung verlaufenden Strassen und Wegen.

talwärts : 0,00 bis 0,50 m über O.K. Gehweg

bergwärts : 0,50 bis 1,30 m über O.K. Gehweg

b) an die in Ost - Westrichtung verlaufenden Strassen und Wegen.

0,25 bis 0,75 m über O.K. Gehweg

c) Sonderregelung für Gebäude im Block 8

max. 0,80 m im Mittel über Geländeschnitt.

Außerdem richtet sich die Höhenlage der baulichen Anlage nach den Anforderungen der Abwasserbeseitigung.

Im Straßengelände dürfen keinerlei Abwasser oder Regenwasser zugeleitet werden.

### 1.4 NEBENANLAGEN ( BauNVO § 14 (1) )

1.41 Unzulässig sind gemäß § 14 (1) BauNVO Nebenanlagen , die mit dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes ( WA ) nicht zu vereinbaren sind, z.B. Anlagen der Klein- und Haustierzucht und - Haltung.

# Bebauungsplan Waldsiedlung – 7.Änderung Mai 2010

## 1.5 Mindestgröße des Baugrundstücke ( § 9 Abs.1 Nr. 3 BBauG. ) F mind. 400 qm

~~1.5.1 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE IHRER EINFAHRTEN ( BBauG § 9 (1) 1e )~~  
~~Sind Garagenstandorte eines Grundstückes außerhalb seiner bebaubaren Fläche festgesetzt, sind die Garagen auf diesen Standorten oder auf festgesetzten Flächen für Stellplätze zu errichten. Auf den übrigen geplanten Grundstücken und auf den bereits bebauten Grundstücken sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.~~

Änderung

## 1.6 MIT GEH., FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ( BBauG § 9 (1) 11 )

1.61. Im Block 9 wird zugunsten der Allgemeinheit die in der Planzeichnung dargestellte Fläche gemäß § 9 (1) 11 BBauG mit einem Gehrecht belastet. Einzelheiten über Herstellung, Unterhaltung und Haftung der Gehwegfläche werden durch Vertrag zwischen der Stadt Butzbach und dem Grundstückseigentümer geregelt.

1.62 In den Blöcken 2, 3a, 3b, 4, 5, 6, 7a und 9 werden zugunsten der Ruhrgas AG Essen, die in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit einem Leitungsrecht für eine Gasverbindungsleitung belastet.

## 1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN ( BBauG § 9 (1) 15 )

1.71 Der Lärmschutzwall entlang der L 3053 ist durch flächenhafte Anpflanzungen mit Baum- und Buschgruppen zu versehen.

1.72 Die Gestaltmerkmale der in der Planzeichnung empfohlenen Baumreihen, nämlich die Anzahl der Bäume als Mindestmaß, ihre engen Abstände und ihre regelmäßige Aufreihung sind in Abstimmung mit den Trassenplanungen für Versorgungsleitungen festzulegen.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ( Gem. § 118 (1) 1,3 und 5 HBO vom 1.1.1978 )

### 2.1 DACHGESTALTUNG

2.11 Dachaufbauten aller geneigten Dächer müssen einen Mindestabstand von 2,00 m von den Giebelnsimsen einhalten, ihre Höhe darf 1,20 m ( gemessen jeweils von Oberkante Sparren ) nicht überschreiten.

2.12 Zur Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind Ziegel, Betondachsteine oder Asbestzementplatten, durchweg in roten und rotbraunen Farbtönen, zu verwenden.

### 2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

2.21 In den Blöcken 3b und 4 sind die unbebauten Flächen unter weitgehender Verwendung einheimischer Laubbäume landschaftsgärtnerisch zu gestalten, hierbei sind Aufenthaltsbereiche für Kinder und Erwachsene einzuplanen.

2.22 Auf den Einfamilienhaus- Grundstücken sind ebenfalls einheimische Laubbäume als dominierendes Gestaltmerkmal bei der Ausgestaltung des Vorgartens zu verwenden.

2.23 Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straßengrenze und vorderer Baugrenze bzw. Baulinie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sie dürfen nicht als hauswirtschaftliche Flächen, Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen genutzt werden.

### 2.3 GESTALTUNG DER EINFRIEDIGUNG

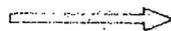
2.31 In der Planzeichnung festgesetzten Hecken haben eine Mindesthöhe von 1,50 m aufzuweisen, es wird empfohlen Liguster oder Hainbuchenhecke zu pflanzen.

2.32 Soweit für alle anderen Einzel- und Doppelhausgrundstücke nicht auch diese o.a. Gestaltung der Einfriedigung gewählt wird, ist der Privatbereich mit einer Einfriedigung von 1,10 m Höhe zum öffentlichen Bereich hin abzugrenzen.

# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DAS BUNDESBAUGESETZ VOM 13. AUGUST 1976 UND  
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 15. SEPTEMBER 1977

FOLLSHEMA DER  
 NUTZUNGSSCHABLONE



BEZEICHNUNG DES BAUGEBIETS	
ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHEN- ZAHL	GESCHOSS- FLÄCHENZAHL
DACHNEIGUNG	BAUWEISE

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG (BBAUG § 9 (1) 1 A))



**WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (BAUNVO § 4)

**WA GASTSTÄTTE LADEN** ALLGEMEINES WOHNGEBIET, IM EG. NUR NUTZUNG  
 GEMÄSS BAUNVO § 4 (2) 2 (BAUNVO § 4 (5))

**MI** MISCHGEBIET (BAUNVO § 6)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (BBAUG § 9 (1) 1 A))

**II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)  
 (BAUNVO § 17 (1) u. (4), § 18)

**Z = II** HÖCHSTZAHL DER VOLLGESCHOSSE IN ABGEGRENZTEN BEREICHEN  
 (BAUNVO § 17 (1) u. (4), § 18)

**D** DACHGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS ANZURECHNEN  
 (BAUNVO § 17 (1) u. (4), § 13)

**II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND) (BAUNVO § 17 (1) u. (4))

**0,3** GRUNDFLÄCHENZAHL (BAUNVO § 17, § 19)

**0,6** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (BAUNVO § 17, § 20)

# Bebauungsplan Waldsiedlung – 7.Änderung Mai 2010

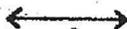
## BAUWEISE (BBAUG § 9 (1) 1 B))

- 0** OFFENE BAUWEISE (BAUNVO § 22 (2))
- b<sub>1</sub>** BESONDERE BAUWEISE (BAUNVO § 22 (4))
- b<sub>2</sub>** BESONDERE BAUWEISE (BAUNVO § 22 (4))

## ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN - BAULINIEN - BAUGRENZEN (BBAUG § 9 (1) 1 B))

-  BAULINIE (BAUNVO § 23 (2))
-  BAUGRENZE (BAUNVO § 23 (3))

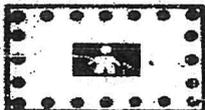
## STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (BBAUG § 9 (1) 1 B))

-  FIRSTRICHTUNG SD= Satteldach  
FD= Flachdach

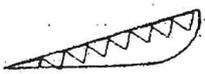
## FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN (BBAUG § 9 (1) 1 E))

 GARAGE

## BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF (BBAUG § 9 (1) 1 F))

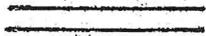
 KINDERGARTEN

 BAUGRUNDSTÜCKE FÜR BESONDERE BAULICHE ANLAGEN  
(BBAUG § 9 (1) 1 H))

 GRUNDSTÜCKE, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND  
(BBAUG § 9 (1) 2) - HIER: SICHTFLÄCHEN AN STRASSENEINMÜNDUNGEN

# Bebauungsplan Waldsiedlung – 7.Änderung Mai 2010

## VERKEHRSFLÄCHEN (BBAUG § 9 (1) 3)



GEHWEG



FAHRBAHN

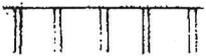


ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE



LÄRMSCHUTZWALL AN DER L 3053

HÖHENLAGE DER ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHE, SOWIE ANSCHLUSS  
DER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSFLÄCHE (BBAUG § 9 (1) 4)



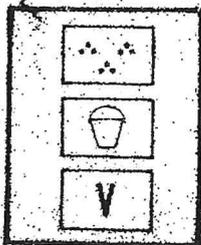
ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNG (EIN- UND AUSFAHRT VERBÖTEN)

## VERSORGUNGSFLÄCHEN (BBAUG § 9 (1) 5)



ELT, -UMFORMERSTATION

## GRÜNFLÄCHEN (BBAUG § 9 (1) 3)

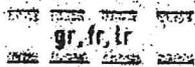


PARKANLAGE

Kleinkinderspielplatz

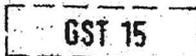
GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL VON VERKEHRSANLAGEN  
(i. S. V. § 127 (2) 3 BBAUG)

# Bebauungsplan Waldsiedlung – 7.Änderung Mai 2010

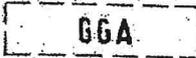


MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
(BBAUG § 9 (1) 11)

FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSGARAGEN  
(BBAUG § 9 (1) 12)



GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE  
(MIT ANGABE DER ANZAHL, ABGRENZUNG NUR VORSCHLAG)

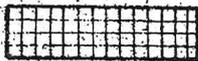


GEMEINSCHAFTSGARAGEN

DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN  
(BBAUG § 9 (1) 15)



PFLANZGEBOT FÜR BUSCHGRUPPEN



FLÄCHENHAFT ANPFLANZUNG MAX. 0,80 HOCH



PFLANZGEBOT FÜR HECKEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS UND ANDERE  
ABGRENZUNGEN (BBAUG § 9 (5))



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN UMFANGS EINES BODENORDNUNGSVERFAHRENS

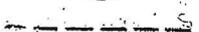
SONSTIGE VORSCHLÄGE OHNE RECHTSBINDUNG



SYMBOL GEBÄUDE



SYMBOL EINZELBAUM



VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE



ABZUBRECHENDE BAULICHE ANLAGE

