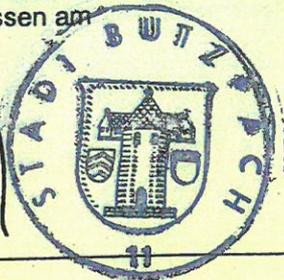


**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 18.10.1993.

Bürgermeister



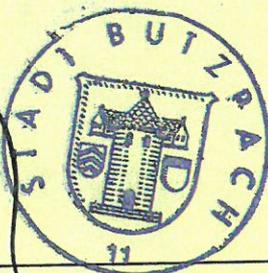
**BÜRGERBETEILIGUNG**

Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Offenlegung vom 08.12.1994 bis 23.12.1994.

**OFFENLEGUNG**

Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 20.10.1995 bis 21.11.1995 öffentl. ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 12.10.1995 vollendet. Erneute Offenlegung vom 18.09.1997 bis zum 20.10.1997. Die Bekanntmachung war vollendet am 10.09.1997.

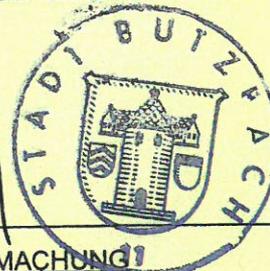
Bürgermeister



**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 11.02.1998 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Bürgermeister



**AMTLICHE BEKANNTMACHUNG!**

16.4.98  
h

**STADT BUTZBACH  
STADTTEIL OSTHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN  
„HINTER DER GOETHESTRASSE“**

PLANUNGSSTAND: Mai 1995, Okt. 1995, Sept. 1997, Februar 1998

**PLANUNGSBÜRO DAMM**

35463 FERNWALD  
TULPENWEG 9  
TEL.: 0641 - 94028-0  
FAX: 0641 - 94028-50

## RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

### 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

#### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschoßflächenzahl

I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o Offene Bauweise

#### 1.3 BAUGRENZE



Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN



Öffentliche Verkehrsfläche

P

Öffentliche Parkfläche

#### 1.5 GRÜNFLÄCHEN



Private Grünfläche

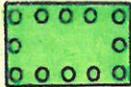


Garten

1.6 **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB** -3-



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9. Abs. 1. Nr. 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9. Abs. 1. Nr. 25a BauGB



Streuobstwiese



Zu erhaltende Obstbäume



Zu erhaltende Bäume



Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste



Zu erhaltende Sträucher

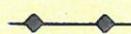


Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste

1.7 **SONSTIGE PLANZEICHEN**



Unverbindliche Grundstücksgrenzen



20 kV-Freileitung



Schutzstreifen, beidseitig 6,50 m (nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher)

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

2.1 **Gem. § 20 (3) BauNVO**

2.1.1 Im Wohngebiet (WA) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschosßfläche mitzurechnen.

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

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

2.2.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.

2.2.3 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).

2.2.4 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen.

2.2.5 Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Obstbäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen.

2.2.6 Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen.

2.2.7 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 8a (1) BNatSchG für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gelten die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Randeingrünungen.

2.2.8 Ausgleichsflächen (Flurstücke 66, 67, 68, 101 u.102)

Die Ausgleichsfläche schließt im Nordwesten und im Norden unmittelbar an die zu bebauende Fläche an. Auf der Fläche soll im Bereich der Ackerflächen eine Streuobstwiese angelegt werden. Die vorhandene lückige Obstbaumwiese soll nachgepflanzt und durch Pflegemaßnahmen in einen ökologisch optimalen Zustand überführt werden. Die Randeingrünung soll ebenfalls in Form von Obstbaumreihen mit Grünlandunterwuchs gestaltet werden.

Anzupflanzen sind Obstbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14 cm, in den § 9 (1) 20 BauGB-Flächen in einem Abstand von 6-8 m, um einen Kronenschluß zu gewährleisten.

Die Bäume sind mit Pflanzpfahl und Verbißschutz zu sichern. Ausfälle sind nachzupflanzen. Wo kein standorttypischer Grasunterwuchs vorhanden ist und keine Entwicklungsansätze bestehen (Ackernutzung), soll eine Einsaat mit Wiesensaatgut erfolgen, das reich an heimischen Kräutern ist. Anstelle von Handelssaatgut kann auch eine Heublumen-Saat mit Mähgut von benachbarten Grünlandflächen mit standortgerechtem Artenspektrum vorgenommen werden.

2.2.9 Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen)

Flur 9, Flurstücke 128, 131, u. 132 teilweise

Auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Obstbaumwiesen anzulegen bzw. lückige, ruderalisierte Obstbaumwiesen wiederherzustellen.

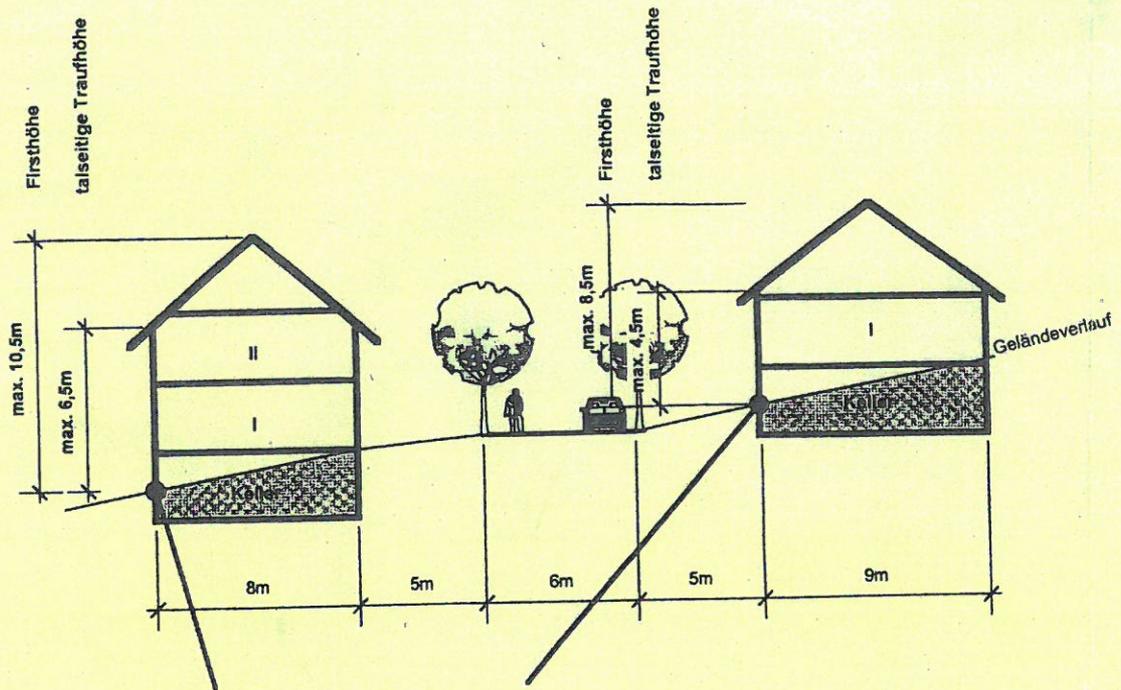
Maßnahmen :

Pflanzung von Obstbaumhochstämmen im Verband auf Flst. 128. Schließung der Lücken auf den Flst. 131 und 132 teilw. (Pflanzabstand 6 - 8 m). Entwicklung standortgerechter Vegetationsgesellschaften als Unterwuchs durch Ansaat von Grünland (extensive Folgebewirtschaftung aller Flurstücke). Erhalt und Pflege der vorhandenen Obstbäume. Keine Einfriedigung der Ausgleichsflächen. Freihaltung eines ca. 3 m breiter Säume zum „Riedgraben“ hin.

2.3 Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

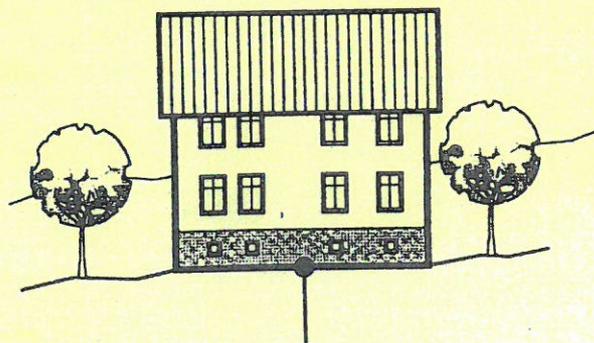
## 2.4 Gem. § 18 BauNVO

2.4.1 Die talseitige Außenwandhöhe darf bei zweigeschossiger Bauweise max. 6,50 m (Firsthöhe 10,50 m) und bei eingeschossiger Bauweise max. 4,50 m (Firsthöhe 8,50 m) betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung.



Bezugspunkt:  
- "Mittlerer talseitiger Geländeanschnitt" -  
(vom Architekten beim Bauantrag nachzuweisen)

### Bezugspunkt zur Höhenermittlung



Bezugspunkt:  
- "Mittlerer talseitiger Geländeanschnitt" -  
(vom Architekten beim Bauantrag nachzuweisen)

### 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

- 3.1 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel-, Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.
- 3.2 Dacheinschnitte und Dachgauben und sonstige Dachaufbauten in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.
- 3.3 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes und aus Gründen des Wohles der Allgemeinheit gem. HBO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verbrennung von festen Brennstoffen (z.B. Holz/Kohle) sowie der Einsatz von stationären elektrischen Heizsystemen zur Raumwärmeerzeugung untersagt. Ausnahmen davon sind nur für größere zentrale Heizungsanlagen möglich, die mit erneuerbaren Brennstoffen (z.B.) Holz betrieben werden und mit dem Stand der Technik entsprechenden Abgasreinigungssystemen ausgestattet sind.

Werden Gas oder Heizöl EL zur Raumwärmeerzeugung und Warmwassererzeugung als Brennstoffe eingesetzt, richten sich die oberen Emissionsgrenzwerte (bezogen auf den Brennstoffeinsatz) nach den aktuellen Anforderungen für die Zuerkennung des Umweltzeichens „Blauer Engel“. Diese sind bezogen auf den Brennstoff für:

- Gas Bei Gasfeuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für  $\text{No}_x$  von 65 mg/kWh und von CO von 50 mg/kWh nicht überschritten werden.
- Heizöl EL Bei Verbrennung von Heizöl EL darf im Abgas der Grenzwert für  $\text{No}_x$  von 120 mg/kWh, für CO von 80 mg/kWh und für  $\text{SO}_2$  von 100 mg/kWh nicht überschritten werden.

Zusätzlich darf zur Begrenzung der Emissionen durch die Raumwärmeversorgung der Jahresheizwärmebedarf eines Gebäudes je  $\text{m}^2$  Wohnfläche und Jahr die folgenden Energiekennwerte nicht überschreiten:

Ein- und Zweifamilienhäuser	75 kWh/m <sup>2</sup> a
Mehrfamilienhäuser	65 kWh/m <sup>2</sup> a

Der Nachweis der Einhaltung dieser Grenzwerte erfolgt nach dem Berechnungsverfahren (Kurz- oder Normalversion) des Leitfadens „Energie im Hochbau Energiebewußte Gebäudeplanung“ (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, 1994).

#### 4. HINWEISE

- 4.1 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 4.2 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden
- 4.3 Solaranlagen sind zulässig.
- 4.4 Auf der auf Flurstück 52 festgesetzten Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist ein Lärmschutzwall bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.
- 4.5 Der Geltungsbereich wird von einem erloschenen Bergwerksfeld überdeckt, in welchem Untersuchungsbergbau stattgefunden hat, dessen Lage unbekannt ist. Auf Spuren alten Bergbaus ist im Rahmen der Bautätigkeit zu achten, ggf. sind an den geplanten Gebäuden bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

#### 5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

##### 5.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

###### Äpfel:

- Bismarckapfel*
- Bittenfelder Sämling*
- Blenheimer*
- Brauner Malatapfel*
- Dicker vom Hunsrück*
- Gelber Richard*
- Herrenapfel*
- Jakob Lebel*
- Kaiser Wilhelm*
- Lohrer Rambour*
- (Syn.: Schweikheimer Rambour)*
- Muskatrenette*
- Orleans Renette*
- Rheinischer Bohnapfel*
- Schafsnase*
- Winterrambour*

###### Außerdem:

- Quitte*
- Walnuß*

###### Birnen:

- Alexander Lukas*
- Grüne Jagdbirne*
- Gute Graue*
- Gute Luise*
- Nordhäuser Winterforelle*
- Pastorenbirne*

###### Zwetschgen:

- Bühlers Frühzwetschge*
- Ortenauer Hauszwetschge*
- Wangenheims Frühzwetschge*

###### Kirschen:

- Bittners rote Knorpelkirsche*
- Große schwarze Knorpelkirsche*
- Hedelfinger Typ Diemitz*
- Schneiders späte Knorpel*
- Große Prinzessin*
- Frühe rote Meckenheimer*

5.2 Bäume :

- Betula pendula* - Birke
- Carpinus betulus* - Hainbuche
- Fagus sylvatica* - Rotbuche
- Prunus avium* - Vogelkirsche
- Quercus patraea* - Traubeneiche
- Sorbus aria* - Mehlbeere
- Sorbus aucuparia* - Eberesche
- Sorbus domestica* - Speierling
- Tilia cordata* - Winterlinde
- Tilia platyphyllos* - Sommerlinde

5.3 Sträucher :

- Acer campestre* - Feldahorn
- Amelanchier ovalis* - Felsenbirne
- Cornus mas* - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
- Corylus avellana* - Haselnuß
- Crataegus monogyna* - Eingriffeliger Weißdorn
- Crataegus oxyacantha* - Zweigriffeliger Weißdorn
- Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare* - Liguster
- Lonicera xylosteum* - Gemeine Heckenkirsche
- Mespilus germanica* - Echte Mispel
- Rosa canina* - Hundsröse  
(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)
- Rhamnus cathartica* - Kreuzdorn
- Rubus spec.* - Brombeere, Himbeere
- Salix caprea* - Salweide
- Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder

5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

- Clematis vitalba* - Waldrebe
- Hedera helix* - Efeu
- Humulus lupulus* - Hopfen
- Lonicera caprifolia* - Jelängerjelieber
- Parthenocissus quinquefolia* - Selbstkletternder Wein

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedigungen