



Stadt Butzbach, Stadtteil Pohl-Göns

Bebauungsplan „In den Strichen/Biengärten“

1. Ergänzung



WA		
GRZ = 0,4	GFZ = 0,8	
Z = II	o	E/D

Bei Konkurrenz von Baugrenzen und GRZ gilt das engere Maß

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung:

Ia. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Iib. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

	Allgemeines Wohngebiet
--	------------------------

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze: ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenze mit untergeordneten Baukörperteilen (Treppenhäuser, Erker) bis 1,0 m zulässig
	Offene Bauweise
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten
	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Obstwiese

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 9(1)1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung
Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf maximal 1,0 m über der Straßenoberkante betragen.
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,0 m.
Bezugspunkt ist jeweils die Straßenoberkante, an der Straßenbegrenzungslinie (Grenze Grundstück - Straße).
- Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO:
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Gemäß § 9(1)15 BauGB: Grünflächen
4.1 **Hausgärten:**
1. Pro Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
2. Pro angefangene 50 qm der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens 1 Laubstrauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3. Wege und Garagen-/Grundstückzufahrten sind zulässig.
4.2 **Obstwiese:**
Innerhalb der Fläche sind mindestens 4 Hochstammobstbäume bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Unterkultur ist als extensive Wiese zu bewirtschaften.
- Gemäß § 9(1)20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- § 1: **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
- Zulässig sind Gebäude mit geneigten Dächern, die Hauptdachneigung beträgt 35° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carpools) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschl. Flachdächern zulässig.
 - Bei einem Doppelhaus ist nur eine gemeinsame Dachneigung zulässig.
 - Doppelhaushälften sind in ihrer äußeren Gestaltung (Dacheindeckung, Außenputz, farbliche Gestaltung) aufeinander abzustimmen und einheitlich auszuführen.
- § 2: **Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):**
- Die Höhe von Einfriedungen zum öffentlichen Bereich beträgt maximal 1 m, gemessen über der Straßenoberkante bzw. über dem vorhandenen Gelände an der Grundstücksgrenze.
 - Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung oder im Abstand von maximal 5 m Öffnungen in den Mauersockeln von mindestens 15 cm Breite. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).
- § 3: **Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):**
Dachflächen von Garagen mit einer Neigung von bis zu 15° sind extensiv zu begrünen.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 Abs. 3 HWG)

Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und zu verwenden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

IV. Nachrichtliche Übernahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der EuV Butzbach. Die Anordnungen (Ver- und Gebote) der Schutzgebietsanordnung (StAnz. Nr. 24 1975, S. 1059) sind zu beachten.

V. Hinweis:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen. Mindestens 2 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen (Erschließung, Ver- und Entsorgung) ist das Hessische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)	06.07.2006
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB)	03.08.2006
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 I BauGB)	vom 10.08.2006 bis 08.09.2006
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	23.04.2007
5. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 II BauGB)	23.08.2007
6. Entwurfsoffenlage	vom 03.09.2007 bis 05.10.2007
7. Beteiligung der Behörden (§ 4 I BauGB)	vom 09.08.2006 bis 15.09.2006
8. Beteiligung der Behörden (§ 4 II BauGB)	vom 03.09.2007 bis 05.10.2007
9. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	19.11.2007
10. Inkrafttreten (§ 10 II BauGB)	22.3.2008

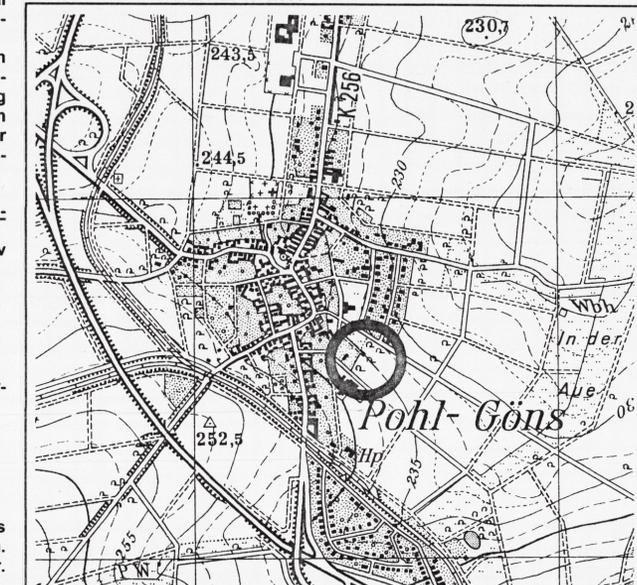
Butzbach, den 14. APR 2008



Siegel der Stadt

Bürgermeister

Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000



Stadt Butzbach, Stadtteil Pohl-Göns	Datum: 06 / 2006
Bebauungsplan „In den Strichen/Biengärten“	Stand: 12 / 2007
1. Ergänzung	Bearbeiter: A. Richter
- Satzung -	digit. erstellt: J. Benavides
	N. Watz
	In: PolyGIS 8.51
	Plangröße (In cm): 84x60
	Maßstab: 1:500
PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung Breiter Weg 114 35440 Linden - Leihgestern Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: seifertplan@aol.com	