

In der Zehntfreiheit

Fl. 1



Biengarten

Auf dem

Planzeichen

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Asphaltierte Wirtschaftswege
Befahrbare Schotterwege

Grünflächen

- Private Grünfläche: Nutzgärten

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

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Naturwiese
Streuobstwiese
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

TEXTFESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 [1] NR. 1 BAUGB)

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.
1.2 Gartenhütten bzw. -lauben, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften dienen, sind nur auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Nutzgärten zulässig.
1.3 Der umbaute Raum einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse darf bei Gerätehütten 15 m² und bei Gartenlauben 30 m² nicht überschreiten.
1.4 In den Gartenlauben bzw. -hütten ist eine Unterkellerung nicht zulässig.
1.5 Gewächshäuser sind zulässig, wenn der umbaute Raum der dazugehörigen Gartenlauben bzw. -hütten und des Gewächshauses zusammen 50 m² nicht überschreiten.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG (§ 9 [1] NR. 25 BAUGB)

2.1 Die Grünflächen sind randlich und entlang der Wege mit Laubgehölzen autochthoner Arten einzuzüchten. Es sind nur die folgenden einheimischen Gehölze zulässig:

Table with 2 columns: Straucher (Hazel, Weißdorn, Schneeball, Liguster, Roter Hartriegel, Salweide, Schwarzer Holunder, Feldahorn, Hainbuche, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Rote Heckenkirsche) and Corylus avellana, Crataegus monogyna, Viburnum opulus, Ligustrum vulgare, Cornus sanguinea, Salix caprea, Sambucus nigra, Acer campestre, Carpinus betulus, Rosa canina, Euonymus europaeus, Cornus mas, Lonicera xylosteum

Table with 2 columns: Ranker (Efeu, Jelängerjeliieber) and Hedera helix, Lonicera caprifolium

Im einzelnen werden folgende Flächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt:

- Am Südrand (Laubsträucher - Parzelle 6) 15 m x 3 m Breite = 45 m²
- Pflanzfläche im Südosten (Streuobst Parzellen 693 - 695 randlich) 35 m x 5 m = 175 m²
- Pflanzfläche im Westen (Streuobst Parzelle 693) 56 m x 7 m = 280 m²
- Pflanzfläche im Norden (Streuobst - Wegeparzelle 702/1 z.T. und Gartenparzelle randlich) 120 m x 5 m = 600 m²
- Pflanzfläche im Osten und Südosten (Streuobst - Parzelle 691 z.T. und Parzelle 701 randlich)

6. BAUGESTALTUNG

Außere Wände sind in Holzbauweise (z.B. Bretterschalung) auszuführen. Massive Bauweisen sind nur für Fundamente oder Gebäudesockel zulässig. Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dacheindeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln in roten oder rotbraunen Farbtönen zugelassen, sofern kein Grasdach errichtet wird. Die Gartenlauben bzw. -hütten sind auf mind. zwei Seiten mit Gehölzen oder mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Vorhandene Gebäude, die nicht aus landschaftsgerechten Materialien bestehen, sind bis zu ihrer Erneuerung vollständig einzuzüchten.

7. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind bis zu 1,5 m hohe Zäune ohne Sockel zulässig. Bei Maschendrahtzäunen muß die Maschengröße mind. 5 x 5 cm betragen. Die Einfriedung ist mit einem Abstand von mind. 0,10 cm zur Erdoberfläche zu errichten. Die Zäune sind in die festgesetzten Pflanzungen zu integrieren.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen oder als Natur- bzw. Streuobstwiese anzulegen. Das Abstellen von Wohn- oder Bauwagen ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht gestattet.

9. GESTALTUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN

Bei den Verkehrsflächen handelt es sich gemäß der Planzeichnung um asphaltierte und geschotterte Wirtschaftswege. Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen bleiben unberührt. Die Wegeflächen sind als asphaltierte und geschotterte Wege zu erhalten. Die Wege innerhalb der Gartenflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise gestaltet werden.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10. BODENFUNDE

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.) sind gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Fundmeldungen sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, den Magistrat der Stadt Butzbach oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisaußschuß des Wetteraukreises zu richten und die Funde in unverändertem Zustand zu erhalten und gem. § 20 HDSchG in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

11. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER

Zufahrten sind als Wiesenwege zu erhalten. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in oberirdischen Behältern aufzufangen und als Brauch- oder Gießwasser zu verwenden bzw. in den Gärten zu versickern. Der Bau von Teichen ist nur in ungebrannter Ton- und Folienausbildung mit abgeflachten Ufern zulässig. Für bestehende bzw. neu errichtete Brunnen ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Eine Grundwasserentnahme ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzugehen.

12. PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE

Alle Grundstücke sind so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt; pflegepflichtig sind die Eigentümer.

13. ABFALLWIRTSCHAFT

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAftastG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

2.2 Je 200 m² Gartenfläche ist mind. 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen oder zu erhalten.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 [1] NR. 20 BAUGB)

- 3.1 Eine Verwendung von synthetischen Düngemitteln und von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Verfahren des biologischen und biologisch-technischen Pflanzenschutzes. Die Verwendung von Torf ist nicht gestattet.
3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Naturwiesen und Streuobstwiesen sind als zweischürige Wiesen zu pflegen. Die 1. Mahd darf erst nach der Samenreife (nicht vor dem 15. Juni) erfolgen; das Mähgut ist abzufahren. Eine Dauerbeweidung ist nicht zulässig; eine Nachbeweidung ist möglich. Der Einsatz von Häckslern wird zugunsten der Tierwelt untersagt. Die Errichtung von Hütten und Lauben ist auf diesen Flächen nicht gestattet.
3.3 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden auf den privaten Grünflächen durchgeführt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 87 HBO)

- 4. GEBÄUDE Die Firsthöhe der Gartenhütten bzw. -lauben darf 2,50 m - gemessen ab der Oberkante des gewachsenen Bodens - nicht überschreiten.
5. DACHGESTALTUNG Für die Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15 und 30° vorgeschrieben.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

- 14. ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Hessische Bauordnung (HBO)

jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Friedberg/H.

22. Okt. 1998

(Ort)

(Datum)



Handwritten signature and 'Katasteramt' stamp

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 19.10.1992 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB in der Butzbacher Zeitung vom 23.04.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 02.05.1994 bis zum 13.05.1994 durchgeführt.

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Butzbacher Zeitung vom 23.04.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 09.02.1995 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Butzbacher Zeitung vom 18.09.1997

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 29.09.1997 bis einschl. 31.10.1997.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 23.03.1998 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Butzbach

15. Feb 99

(Datum)



Handwritten signature and 'Bürgermeister' stamp

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am 09.11.98 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am ... erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Das Anmeldeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauG wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 3. Februar 1998 Az.: V 32 2 - 61/04-1-10/1998 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT im Auftrage

(Siegel)



Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 12 BauGB erfolgte im ... für die Stadt Butzbach vom ...

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Butzbach

(Datum)

(Siegel)

Handwritten signature and 'Bürgermeister' stamp

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Landschaftsplan

GARTENGEBIET „AM GAMBACHER WEG“

DER STADT BUTZBACH STADTTEIL POHL - GÖNS

MAßSTAB 1 : 1.000

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT ☎ 06034 / 4657 + 3059; FAX 06034 / 6318

Table with 3 columns: BEARBEITER (STÜDEMANN), ZEICHNERIN (HESELER), DATUM (MÄRZ 1998)