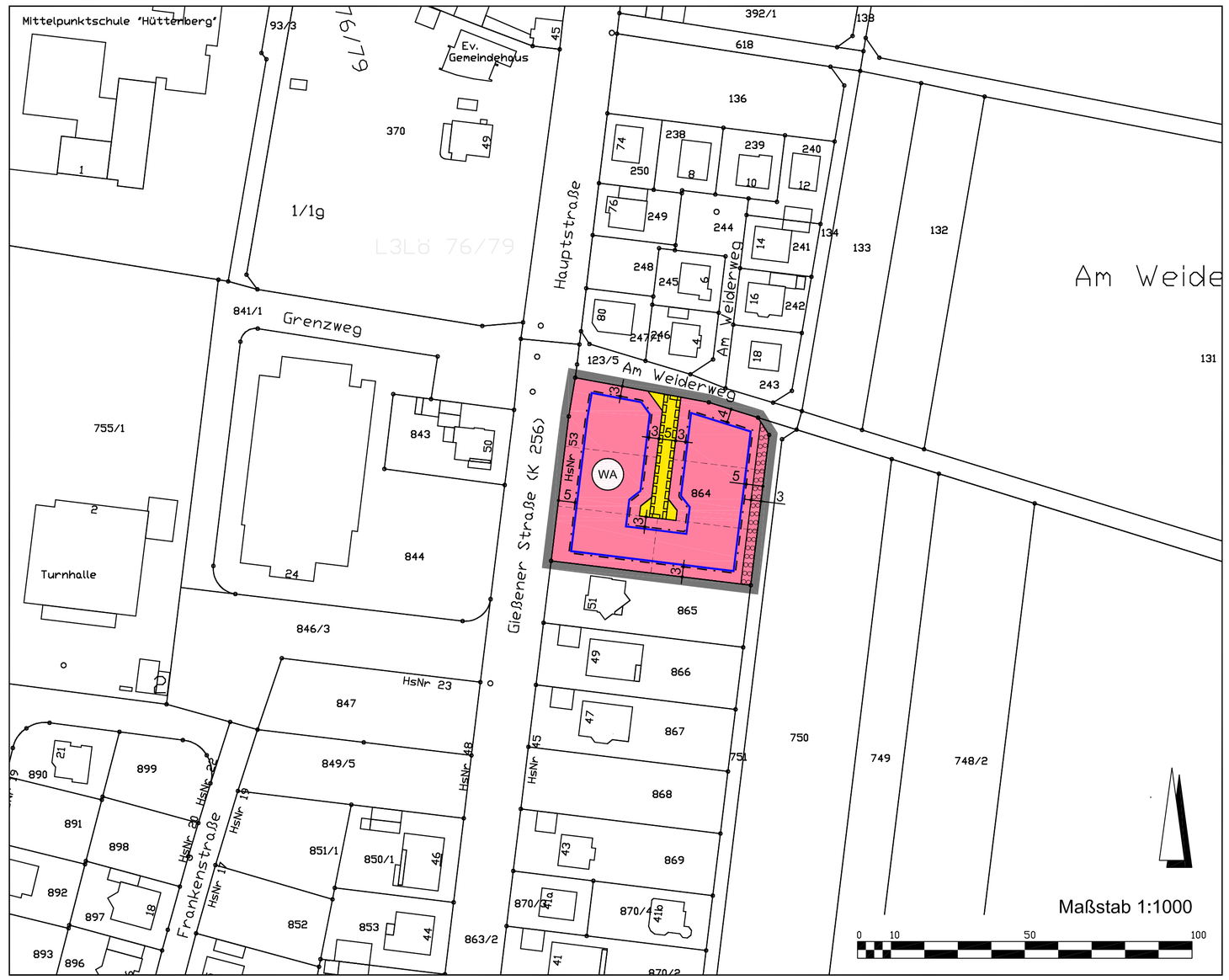


PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §1 - 11 und 16ff BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	WA
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II
Firsthöhe (max.) in m*	9,0

* siehe Textfestsetzung A 1.2

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grundstücksgrenze, unverbindliche Darstellung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

TEXTFESTSETZUNGEN

A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB

1. Ausschluss von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig.
Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Firsthöhe

Bezugspunkt für die Angaben zur Firsthöhe ist die natürliche Geländehöhe im Gebäudemittelpunkt.

Definition Firsthöhe: Die Firsthöhe definiert sich als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut (obere Traufe).

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

2.1 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 6 BAUGB

3.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 11 BAUGB

4.1 Grundstückszufahrten

Die Grundstückszufahrten dürfen im Bereich der straßenseitigen Grundstücksgrenze entlang der Gießener Straße maximal 5 m breit angelegt werden.

5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB

5.1 Beschränkung der Bodenversiegelung

Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen und Terrassen ist nur in wasserdurchlässiger Weise (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches) zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

6. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) NR. 25A BAUGB

6.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in zweireihiger Ausführung zu bepflanzen. Dabei sind Sträucher mit einer Mindesthöhe von 100 -150 cm aus der nachfolgenden Artenauswahlliste (siehe Hinweis D3) zu verwenden. Nicht angewachsene oder abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.

TEXTFESTSETZUNGEN

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

1. Grundstücksgestaltung

Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch strukturreich anzulegen und zu unterhalten. Gärtnerisch strukturreich sind Gartenflächen, die mehr als zwei Biotoptypen (Gehölze, Wiese teich, Trockenmauer, Staudenbeet, o.ä.) aufweisen.
Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 25 m², für einen Strauch 1 m². Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können hierauf angerechnet werden. Geeignete Arten siehe Hinweis D3.

2. Dachgestaltung

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 ° - 45° zulässig.
Im Falle von begrünten Dächern sind ausnahmsweise geringere Dachneigungen als 15° zulässig.
Ausnahmsweise sind flach geneigte Dächer unter 15° für Nebenanlagen und Garagen zulässig.

C) FESTSETZUNGEN GEM. § 37 (4) HWG

1. Rückhaltung von Niederschlagswasser

Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltemöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 25 l/qm Dachfläche herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Ein Anschluss des Überlaufs an das Kanalnetz ist zulässig.

D) HINWEISE

1. Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Butzbach in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2. Grenzabstände für Bepflanzungen

Die gemäß § 38 und 39 Hessisches Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstände für Bepflanzungen sind einzuhalten.

3. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Artenauswahl standortgerechter Gehölze:

Bäume 1. Ordnung:		**Bäume 2. Ordnung:**	
Acer platanoides	(Spitzahorn)	Acer campestre	(Feldahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Betula pendula	(Sandbirke)
Fagus sylvatica	(Buche)	Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fraxinus excelsior	(Esche)	Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)	Salix caprea	(Salweide)
Quercus robur	(Stieleiche)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)	Ulmus carpinifolia	(Feldulme)
Sträucher:			
Cornus sanguinea	(Hartriegel)	Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Corylus avellana	(Hasel)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Crataegus spec.	(Weißdorn)	Rosa canina	(Hundsrose)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Ligustrum vulgare	(Liguster)	Viburnum opulus	(Schneeball)

4. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Wetteraukreis unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

5. Altflächen

Im Geltungsbereich sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Auffälligkeiten, Verunreinigungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, die Stadt Butzbach, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

6. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets für den örtlichen Trinkwasserbrunnen des Stadtteils Pohl-Göns. Es gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage vom 22.03.1975.

7. Grundwasser

Im Rahmen der Bauplanung wird eine Überprüfung der Grundwasserstände empfohlen, um ggf. mit baulichen Anforderungen reagieren zu können.

8. Lärmschutz

Ein Anspruch auf Lärmschutz oder Haftungsschädigungen gegenüber dem Straßenbaulastträger der K 256 besteht nicht. Ggf. sind die Gebäude mit Schallschutzfenstern der entsprechenden Klasse zu versehen.

Datum		Erstellung / Änderung
12.12.2013	sw	Erstellung
06.01.2014	nd	Ergänzung Textfestsetzungen
06.03.2014	sw	gecheckt
21.05.2014	dd	Ergänzung Textfestsetzungen

geprüft: 21.05.2014, D. D.

Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: 10.2013

Dateiname: bpgsb2d1.dwg
Blattgröße: 76,5 cm x 59,4 cm
erstellt mit: StadtCAD 13
basierend auf: AutoCAD Map 3D 2011

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 04.07.2013

bekanntgemacht am 11.03.2014

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 (1) BauGB
vom 19.03.2014 bis 22.04.2014

bekanntgemacht am 11.03.2014

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB
vom 19.03.2014 bis 22.04.2014

bekanntgemacht am 11.03.2014

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB
vom 13.03.2014 bis 22.04.2014

Satzungsbeschluss am 16.06.2014

Bestätigung der Verfahrensvermerke

den

Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB

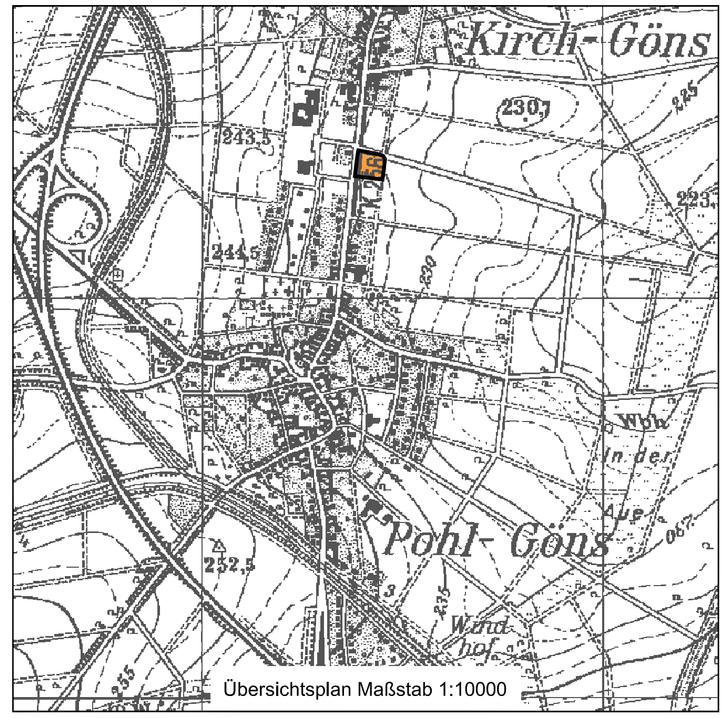
-entfällt-

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

rechtskräftig ab

den

Bürgermeister



Übersichtsplan Maßstab 1:10000

Stadt Butzbach

3. Änderung des Bebauungsplanes

"In den Strichen/Biengärten"

ST Pohl-Göns

PlanungsbüroKoch
Planungsbüro für
Städtebau · Landschaft
Freiraum · Straßen- und Tiefbau
Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
www.pbkoch.de
Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34
info@pbkoch.de
Planbearbeitung
Dipl.-Ing. M. Rech
Dipl.-Geogr. D. Dombrowski
Stand
17.06.2014