

**Bauleitplanung der Stadt Butzbach
Bebauungsplanverfahren „In den Strichen/Biengärten –
2. Änderung“, Pohl Göns**

B e g r ü n d u n g

Januar 2001

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Veranlassung
2. Rahmenbedingungen
3. Rechtsgrundlagen
4. Lage des Gebietes
5. Planungsziele und Grundsätze der Planung
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Erschließung
8. Bodenordnung
9. Altlasten
10. Landschaftsplanung
11. Kosten
12. Kopie bestehender Bebauungsplan (Auszüge)

Teil II

Landschaftsplan

1. Veranlassung

Für die Grundstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „In den Strichen/Biengärten“ (rechtskräftig: 14.04.1968, siehe Anlage) nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, obwohl für den westlich angrenzenden Weg Straßenverkehrsfläche eingetragen ist. Es handelt sich um eine innerörtliche Baulücke. Es bestehen konkrete Bauabsichten, die nur über die Änderung des Bebauungsplanes realisiert werden können.

Der Ortsbeirat Pohl Göns hat die Schaffung von Baurecht beantragt, da die Mehrheit der Grundstückseigentümer an einer Bebauungsmöglichkeit interessiert ist.

2. Rahmenbedingungen

Im Flächennutzungsplan ist für die Fläche „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der hierzu ergangenen Rechtsverordnungen zugrunde. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.12.2000 beschlossen, die hier vorliegende Bebauungsplanänderung durchzuführen.

4. Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Ortsrand von Pohl Göns zwischen Hauptstraße (Gießener Straße) und Friedhof. Es handelt sich um einen relativ ebenen Bereich mit leichtem Gefälle von West nach Ost.

5. Planungsziele und Grundzüge der Planung

Über die Bebauungsplanänderung soll für die Grundstücke eine überbaubare Fläche festgesetzt werden. Als Art der Nutzung ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die in der Umgebung bereits vorhandenen Wohngebäude aber auch den angrenzenden Altbestand entlang der Hauptstraße und den gegenüberliegenden Friedhof berücksichtigen. Es sollen Einfamilienwohnhäuser bzw. Doppelhäuser entstehen. Weitere Festsetzungen sind an der vorhandenen Umgebungsbebauung ausgerichtet, um ein städtebaulich verträgliches Einfügen zu erzielen. Zum Friedhof hin verbleibt ein Abstand von 20 m, so daß in Verbindung mit der geplanten Abpflanzung durch Bäume auch die hier betroffenen Belange berücksichtigt sind.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die baunutzungsrechtlichen Festsetzungen des Änderungsplanes sollen eine Ausnutzung ermöglichen, die sich dem vorhandenen Gebietscharakter mit einer offenen Einzelhausbebauung anpaßt. Die GRZ und GFZ werden auf 0,4 bzw. 0,7

festgesetzt. Die Geschossigkeit wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Pro Grundstück sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen zu einem gestalteten Ortsbild beitragen.

7. Erschließung

Durch die Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet in der generellen Entwässerungsplanung enthalten. Es müssen jedoch zur Hüttenberger Straße bzw. zur Hauptstraße hin neue Kanalhaltungen verlegt werden. Die Detailplanungen hierzu werden zu gegebener Zeit mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Zur Wasser- und Löschwasserversorgung wird eine neue Leitung von der Hauptstraße zur Hüttenberger Straße notwendig. Die dort jeweils vorhandenen Kapazitäten sind für die Versorgung der max. möglichen 10 Wohneinheiten im Plangebiet ausreichend.

8. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da die Grundstücke mit dem heutigen Zuschnitt bebaubar sind.

9. Altlasten

Der Stadt Butzbach sind im Planungsgebiet keinerlei Altlasten oder sonstige kontaminierte Flächen bekannt. Es handelt sich um Wiesen bzw. Gartengrundstücke.

10. Landschaftsplanung

Die Landschaftsplanung wurde an ein Fachbüro vergeben (siehe Teil II der Begründung).

11. Kosten

Die Erschließungskosten für den Ausbau des Weges zwischen Friedhof und Plangebiet mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden gemäß der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Butzbach teilweise auf die Anlieger umgelegt.

12. Kopie bestehender Bebauungsplan (Auszüge)

(siehe nächste Seite)

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtl. Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) – WA

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA II WA = Allgemeines Wohngebiet

0,4 0,7 0,4 = GRZ (Grundflächenzahl § 19 BauNVO)

0 E/D 0,7 = GFZ (Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO)

E/D = nur Einzel-/
Doppelhaus

0 = offene Bauweise § 22 (2) BauNOV

private Grünfläche/Hausgärten

öffentliche Verkehrsfläche

überbaubare Grundstückfläche

anzupflanzende Bäume

öffentliche Parkfläche

Geltungsbereichsgrenze

3. Pro Grundstück sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

4. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) ist zu verwerten. Es ist eine Zisterne (25 l/m² Dachfläche abzuleiten. Ein Überlauf an das Kanalnetz ist zulässig.

B. Grünordnerische Festsetzungen

1. Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen.
Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste enthalten.
(1 Baum = 10 m², 1 Strauch = 1 m²)
2. Pflanzliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher
 - 2.1 hochstämmige heimische Obstbäume
 - 2.2 Bäume
Bergahorn, Hainbuche, Buche, Esche, Stieleiche, Salweide, Winterlinde, Bergulme
 - 2.3 Sträucher
Feldahorn, Hartriegel Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenlärche, Schlehe, Hundsrose, Purpurweide, Korbweide, Holunder, Schneeball

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachneigung 30° - 45°
2. Maximale Firsthöhe bezogen auf die Gehweghinterkante
h = 10,00 m
3. Bei einem Doppelhaus ist nur eine gemeinsame Dachneigung zulässig. Die Doppelhaushälften sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.

D. Hinweise

„Bei Erdarbeiten können jederzeit unbekannte Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angeschnitten werden. Um eventuelle Gefährdungen zu vermeiden, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen/Altablagerungen unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Butzbach oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.“

Gesetzliche Grundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 23.01.1990
3. Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18.12.1990

Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB
am: 05.12.2000

Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB
vom: bis

Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 (1) BauGB
vom: bis

Nach Beschluß: 26.04.2000
öffentlich ausgelegt gem. § 3 (2) BauGB
vom: bis:

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB
am:

Durchführung des Anzeigeverfahrens gem.
§ 11 BauGB

Ortsüblich bekannt gemacht gem. § 12 BauGB
am:

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

Der Landrat des Wetteraukreises
- Katasteramt -

Friedberg, den

STADT BUTZBACH
„IN DEN STRICHEN/BIENGÄRTEN – 2. ÄNDERUNG“
POHL GÖNS