

STADT BUTZBACH STADTTEIL HAUSEN

Bebauungsplan Nr. "Im Erlengrund"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am: 13.02.1997

.....
Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Auslegung vom 05.05.1997 bis 15.05.1997

OFFENLEGUNG

öffentlich ausgelegt:

vom 12.10.1998 bis 13.11.1998

Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am vollendet.

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 23.06.1999 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

.....
Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

*Bebauungsplan genehmigt von RP am: 22.12.1999
" rechtskräftig seit: 20.01.2000*

Der Magistrat der Stadt Butzbach
Amt für Bauwesen

i.A. H.

henkel + bellach
Stadt- und Landschaftsplanung

35435 WETTENBERG
FORSTHAUSSTRASSE 5
TEL.: 06406 / 6655
FAX: 06406 / 74809

Bearbeitung: Henkel

PL-UNGSSTAND: August 1999

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

2.1 Gem. § 20 (3) BauNVO

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

2.1.2 Im Wochenendhausgebiet genießen die vorhandenen, genehmigten Gebäude Bestandsschutz. Ansonsten ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen die Errichtung von Wochenendhäusern zulässig. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 1000m². Die Grundfläche der Wochenendhäuser darf max. 40m² und mit überdachten Freisitz max. 50m² betragen. Je Grundstück ist ein Wochenendhaus zulässig.

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. weiffugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2.2.2 Dachflächenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen. Pro 25m² projizierte Dachfläche muß das Fassungsvermögen der Zisterne 1cbm betragen.

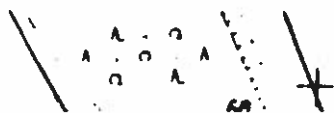
2.2.3 Einfriedungen sind ausschließlich als Holzzäune und weitmaschige Drahtzäune zulässig. Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.

2.2.4 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).

2.2.5 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

2.2.6 Alle vorhandenen hochstämmigen Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige hochstämmige Obstbäume sind hochstämmige heimische Obstbäume zu pflanzen.

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



Wa Schutz G II



2.2.8 Im Südteil des Geltungsbereiches ist auf Teilen der Flurstücke Nr. 83, 84, 85 und 86 eine extensiv genutzte Wiesenfläche mit Hecken und Obstbaumpflanzung anzulegen.

2.2.9 Die Waldrandzone entlang der West- und Südgrenze des Geltungsbereiches ist als strukturreiche Sukzessionsfläche mit Gebüsch und Krautfluren zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

2.2.10 Das Aufkommen von hoch wachsenden Bäumen ist in der Waldrandzone innerhalb eines 30 m breiten Streifens hinter der rückwärtigen Baugrenze zu unterbinden.

2.2.11 Die Ackerfläche Flurstück Nr. 176/1, Flur 2, Gemarkung Hausen ist in eine extensiv unterhaltene Wiese umzugestalten. Durch die Einleitung von Oberflächenwasser, das aus Baugrundstücken und Verkehrsflächen abfließt, soll diese Fläche vernässt werden.

2.2.12 Teilabschnitte der Gewässerufer auf den Flurstücken Nr. 175 und 54, Flur 2, sind durch Anlage von Grabentaschen, Oberflächenmodellierung, Gehölzpflanzung und Schaffung von Randstreifen mit Krautfluren in einen naturnäheren Zustand zu versetzen.

2.2.13 Der Waldrand auf Flurstück 1/1, Flur 22 südlich der Ausgleichsfläche Flurstück 176/1, Flur 2 ist durch Entfernen der vorhandenen standortfremden Fichten und Pappeln und das Zulassen einer ungestörten Sukzession in einen naturnahen Zustand zu überführen. Bei der Durchführung der Maßnahme ist die Stabilität der benachbarten Waldbestände zu wahren.

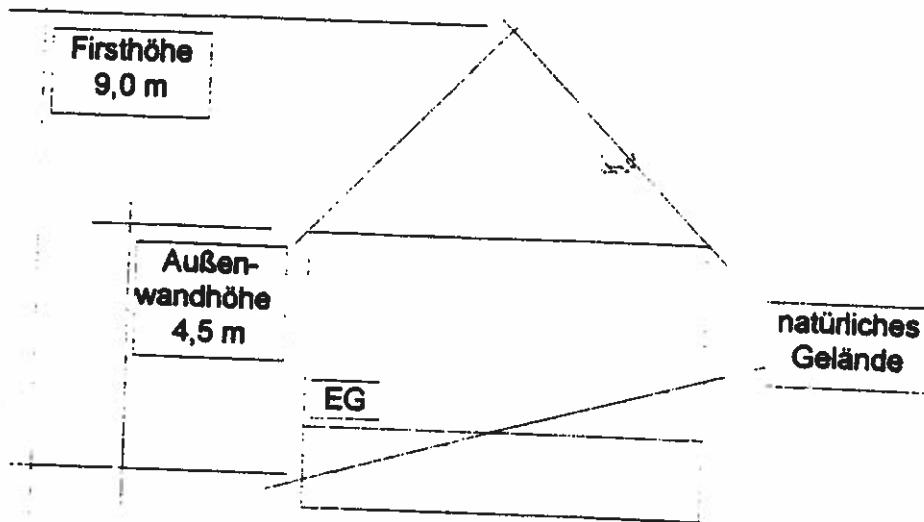
2.2.14 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gemäß § 9 (1a) BauGB für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gelten die durchzuführenden Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 176/1, Flur 2, Gemarkung Hausen.

2.3 Gem. § 12 (6) BauNVO

2.3 Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

2.4 Gem. § 18 BauNVO

2.4.1 Die talseitige Außenwandhöhe darf bei eingeschossiger Bauweise max. 4,50m und die Firsthöhe (talseitig) 9,00m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung in der Mitte der talseitigen Wand.



3.1 Dächer

3.1.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.

3.1.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel-, und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.

3.1.3 Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.

4. HINWEIS

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.

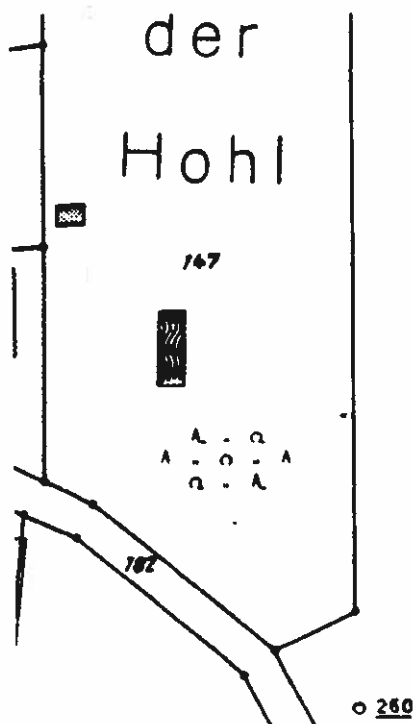
4.2 Bei Baumaßnahmen innerhalb der Wasserschutzzone III ist die geltende Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

4.3 Die Oberflächenentwässerung bzw. die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über ein Trennsystem. Um Fehlanlüsse zu vermeiden, ist vor Anschluß an das öffentliche Kanalnetz das Bauamt der Stadt einzubeziehen.

4.4 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

4.5 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.



4.6 Solaranlagen sind zulässig.



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
SO (Wo) Sondergebiet (Wochenendhausgebiet)




1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschoßflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o Offene Bauweise
38°-45° Zulässige Dachneigung

1.3 BAUGRENZE

 Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

 Öffentliche Verkehrsfläche
 Verkehrsberuhigte Mischfläche
 Öffentliche Parkfläche

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

 Transformatorenstation

1.6 GRÜNFLÄCHEN



Private Grünfläche

1.7 WASSERFLÄCHEN



Wasserflächen

1.8 FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

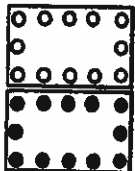


Fläche für Wald

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



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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 25b



Zu erhaltende Bäume



Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste



Zu erhaltende Sträucher

Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste

1.10 SONSTIGE PLANZEICHEN



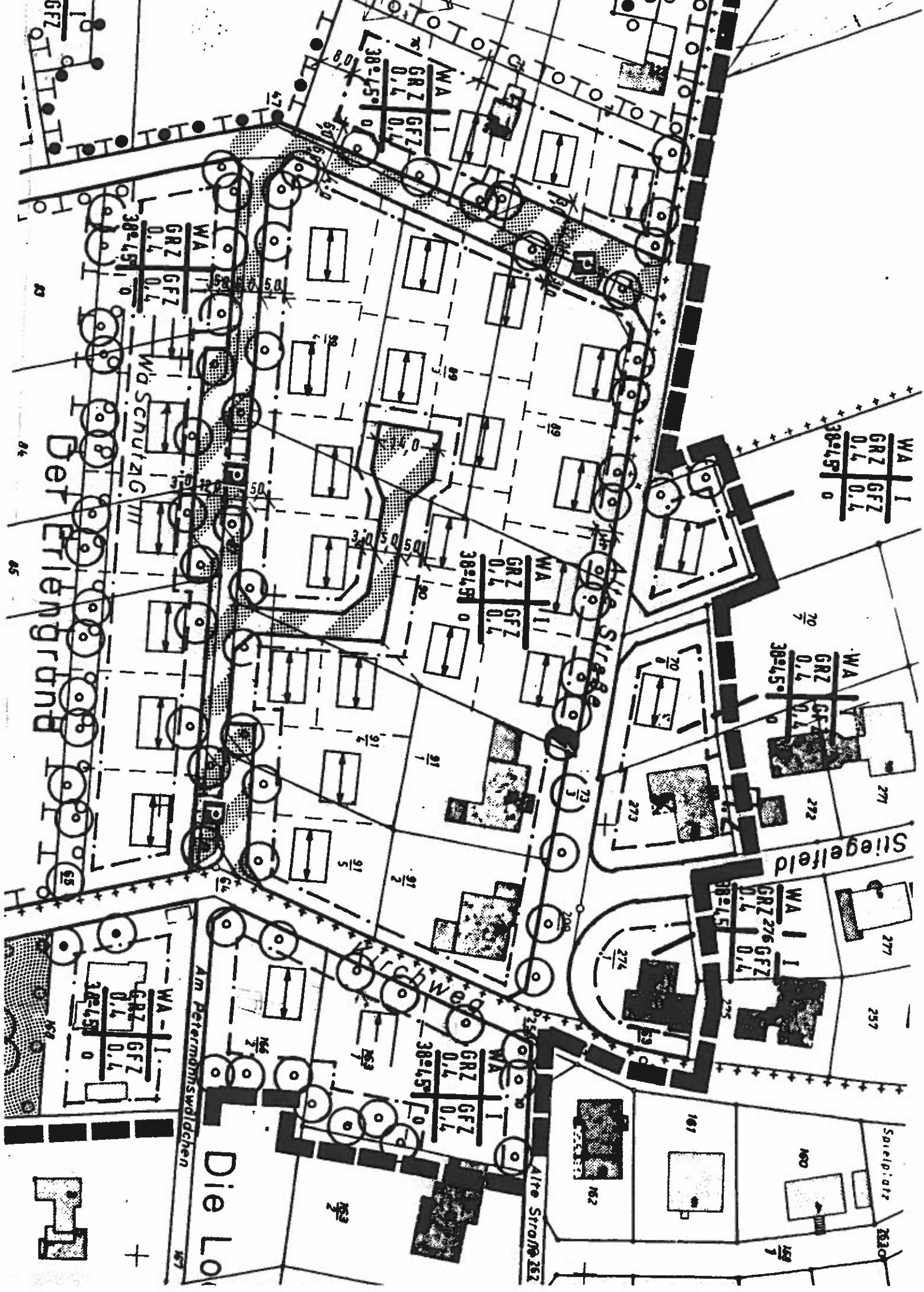
Wasserschutzzone (I u. II)



Unverbindliche Grundstücksgrenzen



Verbindliche Hauptfirstrichtung



WA I
GRZ
GFZ
0,4
0,1
38°45' 0'

WA
GRZ
GFZ
0,4
0,1
38°45' 0'

WA I
GRZ 276
GFZ
0,4
0,1
38°45' 0'

WA
GRZ
GFZ
0,4
0,1
38°45' 0'

WA - I
GRZ
GFZ
0,4
0,1
38°45' 0'

Am Petermannswaldchen

Die L...

Alte Stiege 262

Stiegefeld

Spielplatz

Berlengrund