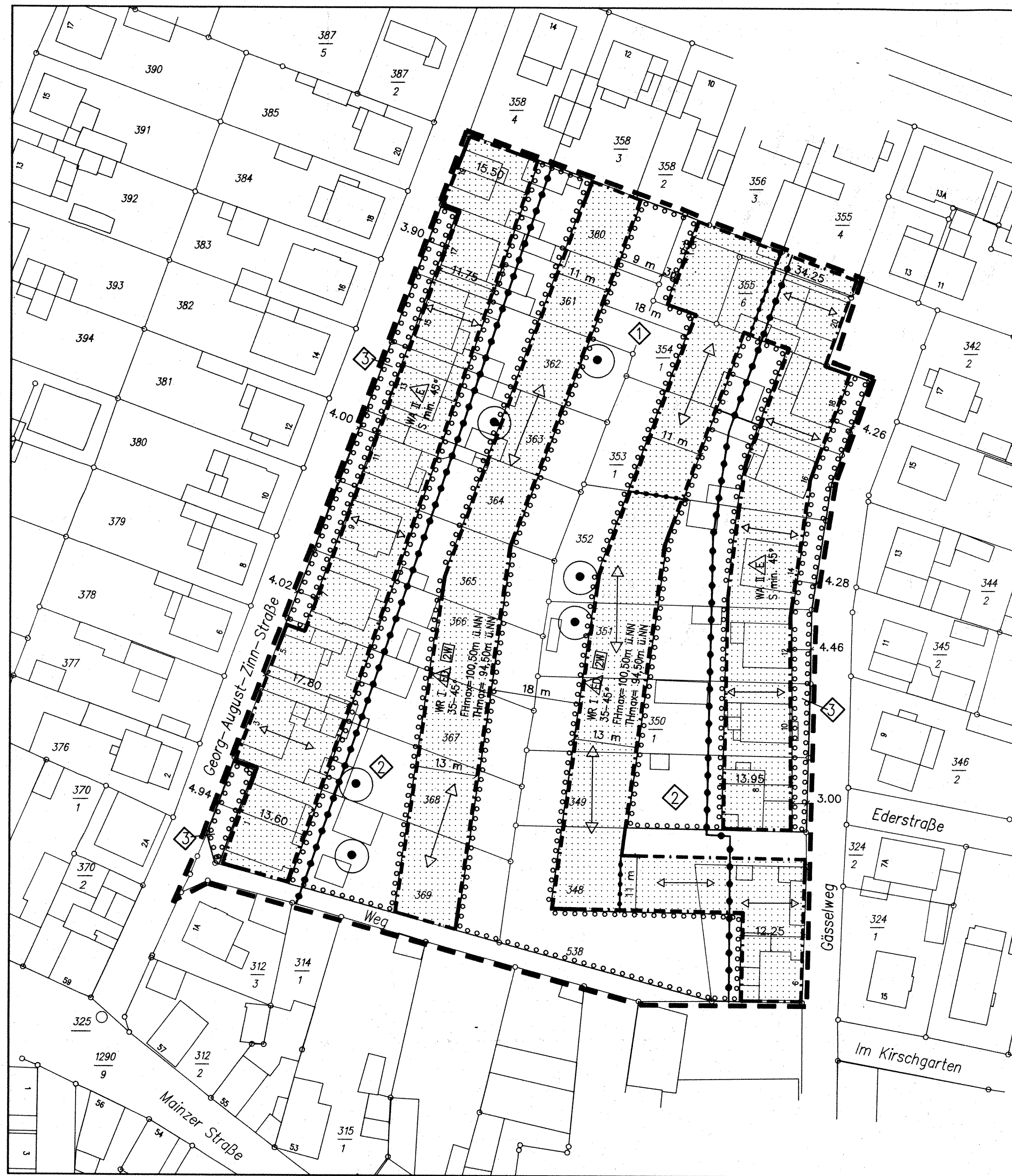




RECHTSGRUNDLAGEN	
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (vom 22. April 1993, BGBl. I 1993, S. 466) - Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132) zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (vom 22. April 1993, BGBl. I 1993, S. 466) - Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WohbErlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 925), geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (vom 22. April 1993, BGBl. I 1993, S. 466) - Planzonenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58) - Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (OVBl. I, S. 102) in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Juli 1990 (OVBl. I, S. 476/566) geändert durch Gesetz vom 20. September 1991 (GVBl. 15. 301) und durch Gesetz vom 1. April 1992 (OVBl. 15. 126) - Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309, II S. 881-817), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1988 (GVBl. I, S. 428) - Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466) - Gemeinsamer Erlass des Hess. Ministers für Landwirtschaft, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und des Hess. Ministers des Innern vom 12.10.1982 betr. Aufstellung von Landschaftsplänen nach § 4 HENatG. - Hessisches Wassergesetz in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 113)	
FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG	
Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1) WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) FH max Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16 (2) und (3) und 20 (1) BauNVO) TH max maximal zulässige Firsthöhe, bezogen auf N.N. 2W maximal zulässige Traufhöhe, bezogen auf N.N. maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig Bauweise überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 und 23 BauNVO) E nur Einzelhäuser zulässig ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Daugrenze (siehe auch Punkt 6.0 der planungsrechtlichen Festsetzungen) Überbaubare Grundstücksfläche Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) hier: Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude maßgebend S nur Satteldächer zulässig 35°-45° zulässige Dachneigung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Gartenflächen (siehe landschaftsplanerische Festsetzungen Nr. 4.1) Hof- / und Gartenbereiche (siehe landschaftsplanerische Festsetzungen Nr. 4.2) Vorgartenbereiche (siehe landschaftsplanerische Festsetzungen Nr. 4.3) Erhalt des Baumes Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.0	Geltungsbereich (§ 9 (1) BauGB) Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.
2.0	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
2.1	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) Allgemein zulässig sind gemäß § 3 (2) BauNVO: - Wohngebäude Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 3 (3) BauNVO: - nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen. Nicht zulässig sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO insbesondere: - Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes - Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2.2	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO: - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise zugelassen werden können gemäß § 4 (3) BauNVO sowie § 1 (5) BauNVO: - Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen Nicht zulässig sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO insbesondere: - Gartenbaubetriebe - Tankstellen
3.0	Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) Sind innerhalb der überbaubaren Flächen Firstrichtungen angegeben, so sind diese für die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude maßgebend. Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. BauGB) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur eingeschränkt zulässig. Zulässig sind Nebenanlagen nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen und auf den Ziffern <2> gekennzeichneten Flächen (die landschaftsplanerischen Festsetzungen sind zu beachten). Auf den mit den Ziffern <1> und <3> gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.
4.0	Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche und auf den mit der Ziffer <2> gekennzeichneten Flächen zulässig. Auf den mit den Ziffern <1> und <3> gekennzeichneten Flächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig. Ausnahmen (§ 31 BauGB) Für die Errichtung notwendiger Eingangstreppe (einschließlich Windfang) wird für den Bereich der jeweiligen straßenbenachbarten Bauland eine Überschreitung der rückwärtigen Baulandgrenze von 2,00 m auf einer Länge von 3,00 m zugelassen. Höhenlage baulicher Anlagen Als natürlicher Geländehöhe der Baugrundstücke wird die Höhe der jeweiligen Erschließungsarten (Straßen) festgesetzt. Die Höhe wird vom Gemeindebauamt vor Baubeginn angetragen.
LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN	
1.0	Geltungsbereich Der Geltungsbereich für die landschaftsplanerischen Festsetzungen gemäß § 4 HENatG wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.
2.0	Überbaubereich Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18 015 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufzutragen. In jeder Phase der Bauvorbereitung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die DIN 18 020 ist entsprechend einzuhalten.
3.0	Bindungen zum Erhalt von Bäumen Der vorhandene und mit Planzeichen dargestellte Baumbestand ist langfristig zu sichern und zu erhalten.
4.0	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 4.1 Die mit Ziffer "1" gekennzeichneten Garteninnenbereiche sind vollständig mit einer Vegetationsdecke aus heimischen, standortgerechten Pflanzen anzulegen. 4.2 Die mit Ziffer "2" gekennzeichneten hausnahen Freiflächen sind zu 60 % mit einer Vegetationsdecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. 4.3 Die mit Ziffer "3" gekennzeichneten Vorgartenflächen sind zu 80 % mit einer Vegetationsdecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. 4.4 Je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbau bzw. 20 Sträucher zu pflanzen.
5.0	Oberflächengestaltung Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Hofflächen sind mit wasser- durchlässigen Belägen zu befestigen. Es sind Pflasterungen mit weiten Fugen, wassergebundene Decken oder ähnliches zu wählen.
6.0	Einfriedigungen In der mit <1> gekennzeichneten Fläche sind nur Holzstämme mit senkrechter Lattung oder Maschenrasterzäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zulässig. Darüber hinaus sind auch Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.
7.0	Dachbegrünung Alle Flächen und flachgeneigten Dachflächen von Garagen und Carports sollen mit einer extensiven Dachbegrünung gestaltet werden.
8.0	Fassadenbegrünung Die Nordfassaden sowie Gebäudewände mit wenig Fensterflächen bzw. Fassaden mit mehr als 30 m² geschlossener zusammenhängender Fläche sowie Garagen und Müllbehälter sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
9.0	Regenwasser-Verdickung Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser z.B. zur WC-Spülung oder zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf der Zisternen ist in Versickerungsanlagen auf dem Grundstück einzuleiten und dort zu versickern. Alternativ zur Brauchwassernutzung kann das anfallende Regenwasser auch direkt in die Versickerungsanlagen eingeleitet werden. Die Bemessung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für den "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser" vorzunehmen.
10.0	Freiflächengestaltungsplan Als verbindlicher Bestandteil des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 zu erstellen und vorzulegen.
HINWEISE	
- Für die Versickerung im Plangebiet ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. - Das zur Versickerung kommende Niederschlagswasser darf keine Gifte oder sonstige, das Tier- und Pflanzenleben schädigende Stoffe enthalten. - Die Anlage ist in mindestens vier Metern Abstand zu den rechts und links liegenden Nachbarparzellen einzubauen. Dabei ist auf ausreichendes Gefälle und eine genügend große Bemessung der Zuleitung zu achten. - Die bestehende Wiesenalkalischkeit ist im Bereich der Versickerungsanlagen vollständig zu entfernen. - Der Einbau der Versickerungsanlagen hat auf der der bestehenden Bebauung abgewandten Seite der neuen Grundstücke bzw. der neuen Wohnhäuser zu erfolgen. - Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Flughafen Frankfurt; es besteht eine Bauhöhenbeschränkung von 192 m u.N.N.	

VERFAHREN	
Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Landschaftsplan gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 24.04.1993 beschlossen. Der Beschluß über die Aufstellung wurde am 20.09.1991 ortsüblich bekanntgemacht.	
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB - also die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die Anhörung - erfolgte in Form einer öffentlichen Unterrichtung und Anhörung/Bürgerversammlung am 23.04.1992.	
Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschloß die Gemeindevertretung den Plan als Entwurf und beschloß die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB. Diese Beschlüsse erfolgten am 17.02.1993.	
Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 05.11.1993. Die gemäß § 2 (2) und § 4 (1) BauGB Beteiligten, wurden von der Auslegung benachrichtigt. Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.11.1993 bis einschließlich 17.12.1993.	
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan mit Landschaftsplan und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB geprüft und über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken mit Beschluß vom entschieden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 23.03.1994 als Satzung beschlossen	
Der Satzungsbeschluß wurde gemäß § 2 (6) BauGB-Maßnahmen am 20.06.1994 öffentlich bekannt gemacht	
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan mit Landschaftsplan rechtsverbindlich	
Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung - Bauamt - bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.	
BEGÜNDUNG: Zu diesem Bebauungsplan gehört eine schriftliche Begründung	

ÜBERSICHTSPLAN

GEMEINDE BUTTELBORN

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN

"GEORG-AUGUST-ZINN-
STRASSE/GASSELWEG"

MARZ 1994

M 1:500
(PR.-NR. 1712)

PgD Planungsgruppe Darmstadt

Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt

Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022