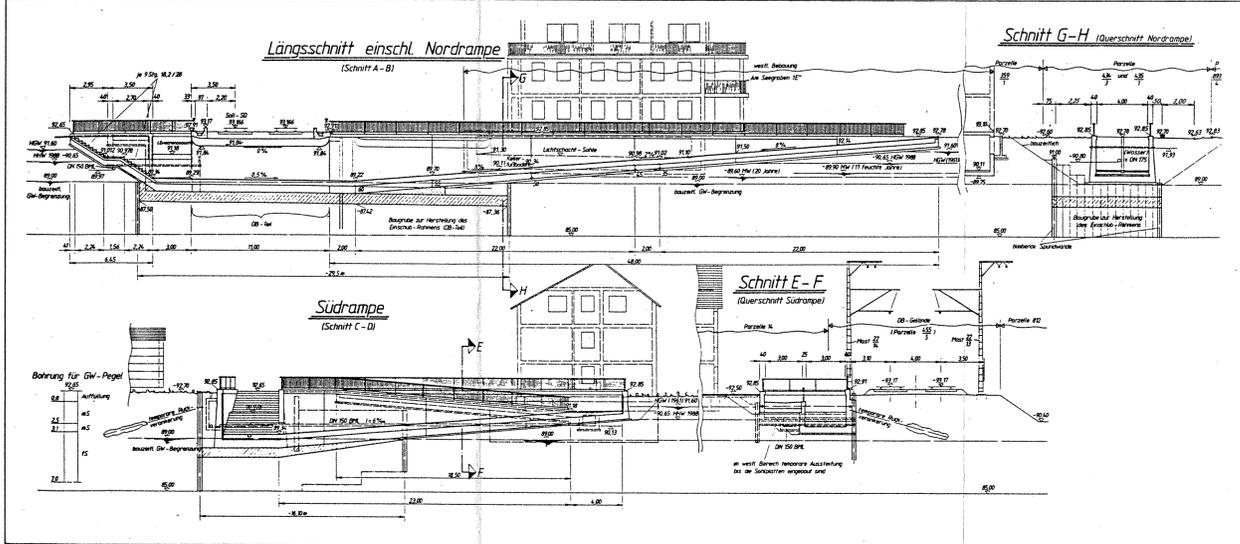
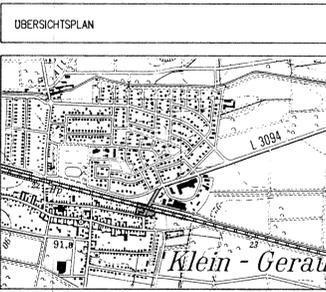


SCHNITTE FUSS- UND RADWEGUNTERFÜHRUNG



FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)	ALTERNATIVE WOHNGEBIET MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN (§ 4 BauVO)
WA/N	MI/N
ALTERNATIVES WOHNGEBIET MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN (§ 4 BauVO)	WOHNGEBIET MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN (§ 4 BauVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
0,6 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ALS HOCHSTMASS (S 10(1) NR. 2 BAUVO)	0,6 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ALS HOCHSTMASS (S 10(1) NR. 2 BAUVO)
AM/Min	AM/Min
ALTERNATIVES WOHNGEBIET MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN (§ 4 BAUVO)	ALTERNATIVES WOHNGEBIET MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN (§ 4 BAUVO)
Flmax	Flmax
BAUMASSE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (S 9(1) NR. 2 BAUVO)	BAUMASSE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (S 9(1) NR. 2 BAUVO)
a	a
BESONDERE BAUMASSE (S 22(5) BAUVO)	BESONDERE BAUMASSE (S 22(5) BAUVO)
b	b
BAUMASSE (S 23(3) BAUVO)	BAUMASSE (S 23(3) BAUVO)
BAUMASSE (S 23(3) BAUVO)	BAUMASSE (S 23(3) BAUVO)
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (S 23(3) BAUVO)	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (S 23(3) BAUVO)
VERKEHRSLÄCHEN (S 9(1) NR. 11 BAUVO)	VERKEHRSLÄCHEN (S 9(1) NR. 11 BAUVO)
STRASSENBEDECKUNG	STRASSENBEDECKUNG
VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ZWECKBESTIMMUNG	ZWECKBESTIMMUNG
FUSS- UND RADWEGUNTERFÜHRUNG	FUSS- UND RADWEGUNTERFÜHRUNG
FUSS- UND RADWEG	FUSS- UND RADWEG
VERKEHRSSCHUTZBEREICH	VERKEHRSSCHUTZBEREICH
LAWNUTZUNGSFLÄCHE WIRTSCHAFTSFORME	LAWNUTZUNGSFLÄCHE WIRTSCHAFTSFORME
VERKEHRSSCHUTZBEREICH GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	VERKEHRSSCHUTZBEREICH GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
PLANUNGS- UND NUTZUNGSZONEN, MASSSTÄBE UND ZONEN FÜR MASSSTÄBE, DIE FÜR DIE PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GÜNSTIGER STRUKTUREN (§ 9(1) NR. 20 UND 25 BAUVO)	PLANUNGS- UND NUTZUNGSZONEN, MASSSTÄBE UND ZONEN FÜR MASSSTÄBE, DIE FÜR DIE PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GÜNSTIGER STRUKTUREN (§ 9(1) NR. 20 UND 25 BAUVO)
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN - CHARAKTERISTISCHE FORMEN	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN - CHARAKTERISTISCHE FORMEN
SONSTIGE PLANZEICHEN	SONSTIGE PLANZEICHEN
DIENT DEN BEWAHRENDE GELÄNDERBEREICH ALS BEWAHRENDEN (S 9(1) BAUVO)	DIENT DEN BEWAHRENDE GELÄNDERBEREICH ALS BEWAHRENDEN (S 9(1) BAUVO)
MIT LEITUNGSLEITEN ZUSAMMENGEBAUNEN "GERÄTER LAND" ZU BEWAHRENDEN FLÄCHEN	MIT LEITUNGSLEITEN ZUSAMMENGEBAUNEN "GERÄTER LAND" ZU BEWAHRENDEN FLÄCHEN
HÖHENANGABE IN METERN LÄNGS	HÖHENANGABE IN METERN LÄNGS
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
SD mind. 30°	SD mind. 30°
ABWENKUNG SATTELBAU WIND 30°	ABWENKUNG SATTELBAU WIND 30°
ABWENKUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHNEIGUNGEN UND FRIEDHOFEN	ABWENKUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHNEIGUNGEN UND FRIEDHOFEN
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
BAUVERFAHREN	BAUVERFAHREN
BODENBAU AC	BODENBAU AC



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß § 9(1) BauGB und BauVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen WA/N (§ 4 BauVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4(2) BauVO i.V.m. § 1(5) und (9) BauVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4(3) in Verbindung mit § 1(6) BauVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) und (9) BauVO insbesondere:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen MIN (§ 6 BauVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 6(2) BauVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürobüros,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) und (6) BauVO:

- Tankstellen,
- Vergnügungsbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16(2) Nr. 4 i.V.m. § 18(1) BauVO)

Als Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand bei Gebäuden mit Flachdach oder massiven Brüstungen bei Dachterrassen.

Als Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, incl. technischer Aufbauten mit Ausnahme von Schornsteinen und Antennen.

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Bauflur).

2.2 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a(4) BauVO)

Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben gemäß § 21a(4) Nr. 3 BauVO bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt.

3. Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

3.1 Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze und Garagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Einzelstellplätze (St), Gemeinschaftsstellplätze (GS) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Mischgebiet sind darüber hinaus Gemeinschaftsstellplätze, Stellplätze und Einzelgaragen auch innerhalb der südlichen Abstandsfläche zulässig.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO nur eingeschränkt zulässig:

Zulässig sind Nebenanlagen zur Gartenbewirtschaftung, Geräteschuppen sowie Anlagen zur Klimatisierung, die Größe dieser Anlagen ist auf 6 qm Grundfläche sowie 12 cbm überbaubaren Raumes begrenzt. Zulässig sind auch Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie Pergolen und Lauben.

Außenräume sind in den Nebenanlagen nicht zulässig.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Fuß- und Radwegunterführung

Die Steigung der Rampen soll 8 % betragen. Die Mindestdurchgangshöhe der Unterführung wird auf 4,00 m und die Mindestdurchgangshöhe auf 2,50 m festgesetzt.

5. Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Die Führung der Wasserleitung westlich des südwestlichen Rampenteiles (die Bahnlinie kreuzend) wird nach den technischen Grundregeln der Versorgungssträger, durch ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserwerkes Gerauer Land festgesetzt.

6. Nutzungsbeschränkungen (§ 9(1) Nr. 23 BauGB)

Verwendungsbeschränkung für luftverunreinigende Stoffe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen oder durch gewerbliche Produktionsprozesse bzw. durch Verarbeitungsverfahren, Bearbeitung und Verbrauch von Stoffen keine Luftverunreinigungen ausgehen.

Luftverunreinigungen sind gemäß § 3(4) BImSchG Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Für Außenbereiche in Außenräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Arbeitsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumanlagen und Raumnutzungen die in Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Ferner ist Tabelle 9 der DIN 4109 zu beachten.

Es sind Schallschutzfenster der entsprechenden Schallschutzklasse (gemäß VDI-Richtlinie 2719) und schallgedämmte Dauerlärtschichten vorzusehen. Die Anhaltswerte für die Innenlautstärke gemäß VDI-Richtlinie 2719 dürfen den mittleren Maximalpegel für Schlafräume nachts 35 - 40 dB(A) und Wohn- und Büroräume tagsüber 40 - 45 dB(A) nicht überschreiten.

Die Einhaltung der mittleren Maximalpegel ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

II. Festsetzungen auf der Grundlage des Landschaftsplans gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 4 HeNatG sowie § 8a(1) BNatSchG

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

8.1 Versicherung von Niederschlagswasser der Baugrundstücke

Überschüssiges Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Altwasser und Abfall der ATV 158 für den „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser“ vorzunehmen.

8.2 Versickerung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen

Das Niederschlagswasser der befestigten Privatflächen sowie der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und „Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg“ sind zu mindestens 40 % auf diesen Flächen zu versickern, d.h. es ist ein Abfließwert von 0,6 zu erreichen.

Empfohlen wird die Verwendung von wettigum oder wasserdrüchsigem Pflaster oder wassergebundenen Wegedecken.

8.3 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser der Unterführung

In der Unterführung anfallendes Niederschlagswasser ist in die angrenzenden offenen Gräben zu leiten.

9. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

9.1 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der Gehölzbestand sowie der Graben in seiner unverbauten Form auf den im Plan festgesetzten „Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ sind dauerhaft zu erhalten.

Einfriedungen sowie der Einsatz von Tausalzen, Kunstdüngern und Pestiziden sind nicht zulässig.

Der zu erhaltende Gehölz- und Baumbestand ist während der Baumaßnahmen nach DIN 18920, RAS-LG 4 und ZTV-Baupflege zu schützen.

Beschädigte Bäume und Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.

Abgängige Gehölze sind durch Arten der Artenliste mit mindestens der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

9.2 Anpflanzen von Bäumen

Pro 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich ist zu jeder Erschließungsstraße hin mindestens ein weiterer Laubbaum zu pflanzen. Der Maximalabstand zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 5 m. Von im Plan festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen kann bis zu 5 m abgewichen werden.

Zu verwenden sind Arten der Artenliste.

9.3 Baumscheiben und Verkehrsgrün

Baumscheiben sind mit einer Seitenlänge von mindestens 3 m herzustellen und zu bepflanzen oder wasserdrüchsig zu befestigen.

Verkehrsgrün ist mit einer Gras-Kraut-Ansaat herzustellen und dauerhaft extensiv zu pflegen oder mit heimischen Kleingehölzen und Stauden zu bepflanzen.

9.4 Kletterpflanzen

Pro angefangene 10 m straßenzugewandte Fassade ist mindestens eine ausdauernde Kletterpflanze zu pflanzen.

9.5 Grundstücksbepflanzung

Die privaten Grundstücksflächen sind mit folgenden Mindestanteilen dauerhaft zu begrünen:

- MIN-Gebiet: 20 %
- WAN-Gebiet: 30 %

Die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO i.V.m. § 9(4) BauGB

10. Dächer (§ 87(1) Nr. 1 HBO)

10.1 Dachform

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

10.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig als untergeordnete Bauteile des Daches.

10.3 Dachdeckung

Zulässig sind nur Ziegel- oder Dachsteine in rot- bis rotbrauner Farbe. Zulässig sind auch extensive Dachbegrünungen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Unzulässig sind Dachdeckungen mit großformatigen Platten aus Kunststoff.

11. Fassaden (§ 87(1) Nr. 1 HBO)

11.1 Fassadenmaterialien

Zulässig sind nur Putzflächen, Wandbekleidungen aus Holzverschalungen, Sichtmauerwerk und Klinkerfassaden.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Metall und Kunststoffplatten.

11.2 Verglasungen

Großflächige Verglasungen der Fassaden sind zulässig, sofern diese dem rationellen Umgang mit Energie oder der Gewinnung der Solarenergie dienen.

Nicht zulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten oder verspiegelten Gläsern.

12. Einfriedungen (§ 87(1) Nr. 3 HBO)

Geländer der Unterführungs-Rampe sind als Fulltabeländer mindestens 1 m hoch, neben der Radverkehrsanlage mindestens 1,20 m hoch, auszuführen.

Straßenseitige Einfriedungen sind mindestens 1,50 m hoch als Mauer oder als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als dicke Laubgehölzhecke herzustellen. Zulässig sind gemauerte Stöckel- und Mauerwerk.

Als bahnhafte Einfriedung zulässig sind auch Mauern bis zu einer Höhe von 2,50 m, sofern sie bahneits mit ausdauernden Kletterpflanzen begrünt werden.

13. Gestaltung von befestigten Privatflächen (§ 87(1) Nr. 4 HBO)

Überdachte, befestigte Privatflächen sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu beranken und/oder das Dach extensiv zu begrünen.

Hinweis: Nicht überdachte Flächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.

14. Verwendung von Niederschlagswasser (§ 87(2) Nr. 3 HBO)

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. WC-Spülung, Gärtenbewässerung) weiterzuverwenden.

Die exakte Bemessung des Speichervolumens ist nach den Empfehlungen „Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vorzunehmen.

Hinweis: Zur Behandlung von überschüssigem Niederschlagswasser ist Festsetzung 8.1 zu beachten.

15. Mülltonnenabstellplätze (§ 87(1) Nr. 3 HBO)

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind möglichst in Bauteile einzuhängen oder durch Hecken abzufächeln und so anzuordnen, daß Entsorgungsfahrzeuge nicht rückwärts fahren müssen.

IV. Hinweise und Empfehlungen (§ 9(6) BauGB)

16. Denkmalschutz (§ 20(3) HDschG)

Bei Bearbeitungen können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenbefestigungen und Fundamenten, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

17. Oberbodensicherung

Oberboden sowie kulturfähiger Unterboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern und weiterzuverwenden.

Durch Baumaßnahmen verdichteter Boden ist durch Tiefenlockerung zu lockern.

18. Altlastenverdacht

Die Böden im Bereich der Bahnanlage und ihrer Seitenbereiche stehen im Verdacht erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet zu sein. Sie sind zu untersuchen und ggf. zu sanieren bzw. umweltgerecht zu entsorgen.

19. Artenliste

Die mit * gekennzeichneten Arten sind zur Bepflanzung der Grabenparzelle geeignet. Zu verwenden sind folgende Mindestqualitäten:

Bäume 1. Ordnung	Spitzahorn
# Acer platanoides	Bergahorn
# Acer pseudoplatanus	Esche
# Fraxinus excelsior	Walnuss
Juglans regia	Traubeneiche
Quercus petraea	Winterlinde
# Tilia cordata	
Bäume 2. Ordnung	Feldahorn
# Acer campestre	Hainbuche
# Carpinus betulus	Hausahorn
Malus sylvestris	Holzahorn
Prunus avium	Süßkirche
Pyrus communis	Birne
Pyrus pyramidalis	Wildbirne
Obstbäume als Hochstämme	
schmalblättrige Bäume	Säulen-Spitzahorn
# Acer platanoides "Columnare"	Kegel-Spitzahorn
Acer plat. "Emerald Queen"	Säulen-Rokkaste
Assiulus hippocast. "Pyramidalis"	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus "Fastigiata"	Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Eingriffeliger Weißdorn
# Crataegus monogyna	Säulenbuche
Fagus sylvatica "Dawyck"	Blumenesche
Fraxinus ornus	Schwarze Maulbeere
Menis nigra	Birne
Pyrus communis "Beach Hill"	Säuleneiche
Quercus robur "Fastigiata"	Eberesche
Sortus aucuparia	
Sträucher	Buchbaum
Buxus sempervirens	Kornelrösche
# Cornus mas	Haselnuß
Corylus avellana	Weißdorn
Crataegus monogyna	Pflaumenblüten
Eucryphia europaea	Faulbaum
Frangula alnus	# Lonicera xylosteum
# Prunus padus	Ligustrum vulgare
Ribes nigrum	Echte Mispel
Rosa rugosa	Trubenkirsche
Rosa majalis	Schwarze Johannisbeere
Rosa pimpinellifolia	Buschrose
Rosa tomentosa	Zimtrose
Rubus idaeus	Blauenrose
# Salix caprea	Filzrose
# Salix viminalis	Himbeere
# Sambucus nigra	Salweide
Taxus baccata	Korbweide
# Viburnum opulus	Schwarzer Holunder
	Eibe
	Wasserschneeball

ALLOBERNE RECHTSGRUNDLAGEN (Stand Juli 1997)

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3488)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. 1990, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. 1993, S. 466)
- Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WobauErliG) vom 17.05.1990 (BGBl. I. S. 628), geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I. 1993, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 20.12.1993 (BGBl. I. 1993, S. 655) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 19.12.1994 (GVBl. I. S. 775, 783)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl. I. S. 1458)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 19.09.1980 (GVBl. I. S. 309, II. S. B1-A17), zuletzt geändert durch Art. 46 des 1. Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 15.07.1997 (GVBl. I. S. 224)
- Hessisches Wassergesetz i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I. S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 25.09.1996 (GVBl. I. S. 384)

Begründung:

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine schriftliche Begründung.

VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 2(1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 29.01.1997 beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 14.02.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB - als die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung - wurde in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 25.06.1997 durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zusammen mit dem Entwurf der Begründung beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) i. V. m. § 4(2) BauGB gemeinsam mit der Offenlage nach § 3(2) BauGB durchzuführen. Diese Beschlüsse erfolgten am 05.11.1997.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 21.11.1997. Die gemäß § 2(2) und § 4(1) BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 24.11.1997 bis einschließlich 30.12.1997 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeindevertretung hat über die gemäß § 2(2) und § 3(2) BauGB sowie § 4(1) i. V. m. § 4(2) BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken mit Beschluss vom 25.03.1998 entschieden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 25.03.1998 als Satzung beschlossen.

Das Anzeigeverfahren nach § 11(3) BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan rechtsverbindlich.

Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung vom wird der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung - Bauamt - bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die bauordnungsrechtlichen und gesetzlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO i. V. m. § 9(4) BauGB sind von der Gemeindevertretung am 25.03.1998 als Satzung beschlossen worden. Diese Satzung wurde durch den Abdruck in den Büttelborner Nachrichten am veröffentlicht.

**GEMEINDE BUTTELBORN
OT KLEIN-GERAU**

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
"BAHNBÜBERGANG (BU) 30
IM OT KLEIN-GERAU"**

MARZ 1998 M 1:500

(1770E02,12v73,5 bc 3.31998)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022