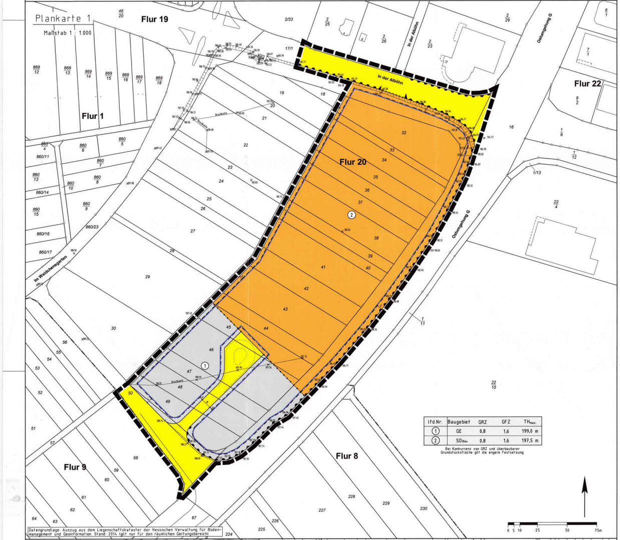
Stadt Butzbach, Kernstadt

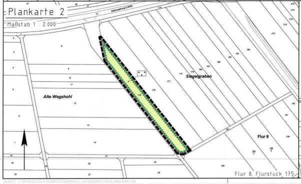
Bebauungsplan "Bauzentrum an der Ostumgehung"



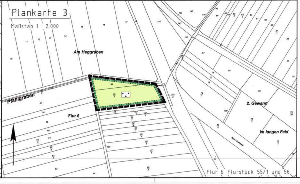
lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	$TH_{max.}$
①	GE	0,8	1,6	199,0 m
②	SO_{Bau}	0,8	1,6	197,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Stand: 2014 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).



Flur 8, Flurstück 175



Flur 6, Flurstück 55/1 und 56

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. S. 178).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1	— · · · —	Flurgrenze
1.1.2	Flur 20	Flurnummer
1.1.3	—o—	Polygonpunkt
1.1.4	35	Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	GE	Gewerbegebiet
1.2.1.2	SO_{Bau}	Sondergebiet Bauzentrum
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GFZ	Geschossflächenzahl
1.2.2.2	GRZ	Grundflächenzahl
1.2.2.3		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Normal-Höhe-Null, hier:
1.2.2.3.1	$TH_{max.}$	Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1	🟨	Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.2.1	● ● ●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.4.2.2	◢ - - - ◣	Ein- und Ausfahrtsbereich
1.2.5		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.5.1	🟩	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.5.1.1		Entwicklungsziel: Blühstreifen für Feldvögel
1.2.6		Sonstige Planzeichen
1.2.6.1	•—•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.6.2	▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.6.3	× 185,04	Höhenpunkt in m über Normal-Höhe-Null (NHN)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1.1 Gewerbegebiet GE

2.1.1.1 Zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro-und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

2.1.1.2. Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO:
- Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Recycling- und Entsorgungsbetriebe (alle Abfallarten) sind unzulässig.

2.1.1.3. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB: Tankstellen sind unzulässig.

2.1.1.4. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO: Unzulässig sind
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

2.1.1.5. Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der hier produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig und auch dies nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

2.1.2 Sondergebiet SO_{Bau}

2.1.2.1. Zulässig ist ein Betrieb für Baustoffgroßhandel und Baustoffeinzelhandel mit Ausstellungs- und Verkaufsräumen und -flächen nach 2.1.2.2, Ausbildungs- und Schulungsräumen, Lagerhallen und Lagerflächen, LKW-Waschanlage sowie die der zulässigen Nutzung zugehörigen PKW- und LKW-Stellplätze mit ihren Zufahrten.

2.1.2.2. Die max. zulässige Ausstellungsfläche (wo sich der Kunde Warenmuster ansehen kann, um sie ggf. anschließend zu bestellen) für den Baustoffgroß- und Baustoffeinzelhandel beträgt 1.500 m². Die max. zulässige Selbstbedienungs-Verkaufsfläche (wo der Kunde Waren unmittelbar dem Warenträger entnehmen und z.B. mittels Einkaufswagen zur Bezahlung mit an die Kasse nehmen kann) für den Einzelhandel mit Gebäude beträgt 1.100 m².

2.1.2.3. Zulässige Sortimente sind:

- Bauelemente, Baustoffe (u.a. Dämmstoffe, Trockenbaustoffe, Naturstein), Putze
- Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör
- Bodenbeläge, Beschläge, Eisenwaren
- Farben, Lacke, Fliesen
- Heizung, Öfen
- Rollläden, Markisen
- Installationsmaterial, Werkzeuge
- Erde, Torf
- Gartenhäuser, -geräte, Pflanzgefäße
- Gartenhartware (u.a. Blumenkübel, Randsteine, Wegebefestigungen, Zaunelemente, Teichfolien)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Oberkante der Gebäude darf max. 15 m über Oberkante Gelände (Bestandshöhen siehe Planzeichnung) liegen.

2.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB:

2.3.1 Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Feuerwehrumfahrten, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen, soweit betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

2.3.2 Entwicklungsziel: Blühstreifen für Feldvögel

a) Maßnahmen: Die Blühstreifen sind auf dem Flurstück 175 in einer Breite von 12 Metern entlang der Feldweg-Schlaggrenze (ca. 210 x 12 m) und an der Nordgrenze des Flurstücks 56 und an der Südgrenze des Flurstücks 55/1 jeweils in einer Breite von 11 m anzulegen. Für die Anlage der Blühstreifen oder Blühflächen sind ausschließlich Saatgutmischungen aus verschiedenen gebietsheimischen (autochthonen) standortangepassten Pflanzenarten in Anlehnung an die „Göttinger Mischung" zu verwenden. Die Einsaat der Blühstreifen bzw. Blühflächen erfolgt im Herbst.

b) Bewirtschaftungsempfehlung: Im 1. Jahr wird der komplette Blühstreifen angesät. Im zweiten Jahr nach der Einsaat wird die Hälfte der Fläche umgebrochen und neu eingesät. Auf dem unbearbeiteten Teil des Blühstreifens verbleibt die vorjährige Vegetation. Im vierten Jahr nach der Einsaat Jahr wird die andere Hälfte des Streifens neu bestellt (Pflegeturnus alle zwei Jahre). Auf den Blühstreifen oder Blühflächen dürfen keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Auf den Blühstreifen oder Blühflächen dürfen Pflegemaßnahmen und etwaige Nachsaaten nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten (1. April bis 31. Juli) durchgeführt werden.

2.4 Gem. § 9 Abs. 1a BauGB:
Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 539.533 Ökopunkte aus Ökokontomaßnahmen der Stadt Butzbach im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes der US-Armee (Gemarkung Butzbach, Flur 13, Flst. 1/1) zugeordnet.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:

3.1.1 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO)
Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

3.1.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Einfriedungen: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 3,0 m (Westseite: 3,5 m) über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen (zur Artenauswahl s. Ziffer 4.4). Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

3.1.3 Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch 1 m² (zur Artenauswahl s. Ziffer 4.4). Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Denkmalschutz

4.2.1 Im Rahmen einer Magnetometerprospektion wurden Bodenanomalien aufgefunden, die Rückschlüsse auf archäologische Befunde zulassen.

4.2.2 Seiten der Archäologischen Denkmalpflege wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Befunde in den geöffneten Flächen sind vollständig von der beauftragten Beratungsfirma zu dokumentieren.
2. Da neben dem in der Geomagnetik erkennbaren Kreisgraben ein weiterer Graben zu erkennen ist, müssen in diesem Bereich eines ehemaligen vorgeschichtlichen Grabhügelfeldes weitere Flächen vor den Erschließungsarbeiten untersucht werden.
3. Aus den bereits gewonnenen Ergebnissen lässt sich herauslesen, dass neben dem Grabhügelfeld unter anderem eine mittelneolithische Siedlung angeschnitten ist. Um auf eine großflächige Aufdeckung des Geländes zu verzichten, muss eine baubegleitende Untersuchung gewährleistet sein. Hierfür sind alle durch Baumaßnahmen beanspruchten Flächen mit einer geraden Baggerschaufel abzuziehen, um ein beobachtbares Planum zu erreichen. Es muss die Möglichkeit geben, die Flächen in einzelnen Abschnitten um 10-15 cm tiefer zu legen.

4.2.3 Gem. § 20 HDSchG: Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.

4.3 Niederschlagswasser

4.3.1 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4.3.2 Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.12.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.3.3 Die EVB teilt in ihrer Stellungnahme vom 10.07.2014 mit, dass im Gewerbegebiet und im Sondergebiet das auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen zu sammeln und zeitverzögert in die Kanalisation der Stadt Butzbach abzuleiten ist. Die Anlagen sind so zu dimensionieren, dass bis zu einem maßgeblichen 10-jährigen Niederschlagsereignis die zulässige Einleitmenge je Grundstücksfläche nicht überschritten wird. Die zulässige Einleitmenge Qdr ergibt sich aus nachstehender Formel: Qdr (l/s) = A (ha) x 38 (l/sha). Die über dem maßgeblichen 10-jährigen Niederschlagsereignis möglichen anfallenden Regenspenden können mit einem Überlauf direkt der Kanalisation zugeführt werden.

4.3.4 Der Kreisausschuss des Wetteraukreises weist in seiner Stellungnahme vom 20.11.2014 darauf hin, dass die Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine sogenannte Gewässerbenutzung darstellt. Wenn die Versickerung geeignet ist, eine dauernde oder erhebliche negative Veränderung der Gewässereigenschaften herbeizuführen, kann dies ebenfalls einen Benutzungstatbestand gemäß Abs. 2 Nr. 2 dieser Vorschrift erfüllen. Beabsichtigte Versickerungen sind beim Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen. Schacht- und andere punktuelle Versickerungen sind nicht zulässig.

4.4 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

Bäume 2. Ordnung:		Sträucher:	
Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hasel	Corylus avellana
Buche	Fagus sylvatica	Weißdorn	Crataegus monogyna / laevigata
Hainbuche	Carpinus betulus	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus sylvestris		
Wildbirne	Pyrus pyraster	Schwarzdorn	Prunus spinosa
Stieleiche	Quercus robur	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Traubeneiche	Quercus petraea	Hundsrose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Salweide	Salix caprea	Faulbaum	Frangula alnus
Winterlinde	Tilia cordata		

Kletterpflanzen:		Blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten:	
Trompetenblume	Campsis radicans	Kornelkirsche	Cornus mas
Clematis, Waldrebe	Clematis montana / Clematis-Hybriden	Sommerflieder	Buddleja davidii
		Buchsbaum	Buxus sempervirens
Efeu	Hedera helix	Deutzie	Deutzia hybrida
Geißblatt	Lonicera caprifolium	Zaubernuss	Hamamelis mollis
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum	Hortensie	Hydrangea macrophylla
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	Mispel	Mespilus germanica
Kletterknöterich	Polygonum aubertii	Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
Echter Wein	Vitis vinifera	Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Blauregen	Wisteria sinensis	Flieder	Syringa vulgari
		Sommerspiere	Spiraea bumalda
		Weigelie	Weigela florida
		Rosen	Rosa div. Spec

4.5 Artenschutz

4.5.1 Gemäß §§ 39 und 44 BNatschG gilt: Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen sind die Rodungs- und Baufeldbefreiungsarbeiten in der vegetationsfreien Zeit durchzuführen.
Empfohlen wird deshalb die Durchführung der Arbeiten zwischen Oktober/November und spätestens Ende Februar eines Jahres.

4.5.2 Besondere vorlaufende funktionserhaltende Vermeidungsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen") sind für die Feldlerche erforderlich. Die CEF-Maßnahme „Anlage von Blühstreifen" (vgl. „Umweltbericht mit integriertem Artenschutzbeitrag") muss vor der Baufeldräumung, die zwischen Oktober und Mitte Februar eines Jahres erfolgen soll, durchgeführt worden sein.

4.6 Kampfmittel
Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen teilt in seiner Stellungnahme vom 18.07.2014 mit, es bestehe kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. In den Ergebnissen einer Magnetometerprospektion ergaben sich aber drei deutliche Verdachtspunkte für Kampfmittel.
Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist dies dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich anzuzeigen.

4.7 Der Kreisausschuss Wetteraukreis teilt in seiner Stellungnahme vom 20.11.2014 mit, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Geräuschemissionen des Bauzentrums einschl. Ein- und Ausfahrten im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen sind.

4.8 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften wie Gesetze, Gutachten und Satzungen können in der Stadtverwaltung Butzbach, Schlossplatz 1, Zimmer 215, während der üblichen Dienststunden sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 19.05.2014

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 11.06.2014

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 11.06.2014

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.06.2014
bis einschließlich 18.07.2014

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.10.2014

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.10.2014
bis einschließlich 21.11.2014

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.02.2015

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Butzbacher Zeitung.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Butzbach, den 09.02.2015

Bürgermeister

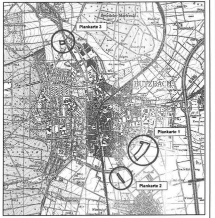
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 12.02.2015

Butzbach, den 12.02.2015

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Butzbach, Kernstadt
Bebauungsplan "Bauzentrum an der Ostumgehung"

Satzung

Stand: 06.05.14 / 16.05.14
28.05.2014
22.08.2014
01.12.2014
Bearbeitet: Fischer
CAD: Roefling
Maßstab: 1 : 1.000