

PLANZEICHEN (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)				
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)				
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)			
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)			
1,6	Geschossflächenzahl (GFZ)			
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)			
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß			
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)			
a	abweichende Bauweise			
Baugrenze	Baugrenze			
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)			
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Öffentliche Straßenverkehrsfläche			
Einfahrtbereich	Einfahrtbereich			
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.8 BauGB)	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.8 BauGB)			
unterirdisch (Gasleitung)	unterirdisch (Gasleitung)			
Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)			
Öffentliche Grünfläche: Schutzgehölz	Öffentliche Grünfläche: Schutzgehölz			
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)			
Erhaltung von Sträuchern	Erhaltung von Sträuchern			
Sonstige Planzeichen	Sonstige Planzeichen			
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)			
Hinweise	Hinweise			
Gebäudebestand	Gebäudebestand			
3,0	Maßangabe in Meter			
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.				

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

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

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE) die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.
 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE) die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher im Gewerbegebiet (GE) nicht zulässig sind. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Betrieb produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt max. 8 m bezogen auf die Oberkante der fertiggestellten angrenzenden Fahrbahn (St.-Florian-Straße).
 2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
 Eine Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Bereich der auf der Grundstücksgrenze von Parzelle 42/1 und 42/2 verlaufenden Baugrenze ist eine Grenzbauung zulässig.
 3.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche aufweisen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Bei Neubauten ist Niederschlagswasser von unbegrünten Dachflächen in einer Zisterne aufzufangen. Pro 25 m² projizierte Dachfläche muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen. Ein Überlauf an das Kanalnetz ist zulässig.

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

- 5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30% Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 5.3 erhalten (1 Baum = 25 m², 1 Strauch = 1 m²). Vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Hessischem Nachbarrechtsgebot wird verwiesen.

- 5.2 Bei Neubauten sind Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.

- 5.3 Für Gehölzpflanzungen sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden.

- Laubbäume (Stammumfang mind. 14-16 cm):
 Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Berghähnchen), Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Röbkastanie), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus carpinifolia (Feldulme), Ulmus glabra (Bergulme).
 Sträucher (Höhe mind. 60 cm):
 Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffelige Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Mespilus germanica (Echte Mispel), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rubus spec. (Brombeere, Himbeere), Salix caprea (Salweide), Salix purpurea (PURPERWEIDE), Sambucus nigra (Schwarzer Holdunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

- Kletterpflanzen:
 Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera caprifolium (Jelängerjelebe), Parthenocissus tricus „Veitchii“ (Wilder Wein), Parthenocissus quinquefolia (Selbstkletternder Wein), Vitis vinifera (Weinrebe), Spalierobst.

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

- Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Gehölze sowie die im Gewerbegebiet zeichnerisch festgesetzten Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 1.1 Als Dachformen sind Flach-, Walm-, Sattel-, Pult- und Sheddächer zulässig. Die max. Dachneigung beträgt bei Walm-, Sattel- und Pultdächern 50°, bei Sheddächern 60°.

- 1.2 Als Dachfarben sind ausschließlich die Farben Rot, Braun und Grau zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO)

- Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Lichtwerbeanlagen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechselseitlichwerbung. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sowie Fremdwerbung sind unzulässig.

- 6.2** Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 BNatSchG) zu beachten. Dies gilt unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Sofern die artenschutzrechtlich relevanten Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten) im Sinne der artenschutzrechtlichen Vorgaben beeinträchtigt, deren Lebensstätten zerstört oder einzelne Individuen getötet werden, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG). Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte bei o.g. baulichen Veränderungen eine fachlich qualifizierte Person im Sinne einer „ökologischen Baubegleitung“ beauftragt werden. Diese sollte bereits im Vorfeld und während der Durchführung der Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen die Örtlichkeit hinsichtlich des Vorkommens relevanter Tierarten prüfen und ggf. konfliktfreie Zeiträume oder auch andere notwendige Maßnahmen, durch die ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vermieden werden kann, festlegen. Hierbei können auch Maßnahmen notwendig werden, die bereits im Vorfeld durchzuführen sind und bis zum Beginn der baulichen Maßnahmen funktionsfähig sein müssen, beispielsweise:
- bauzeitlich Anbringung von Fledermauskästen und Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im funktionalen Umfeld
 - Einbau von Spezialsteinen und Niststeinen (oder entsprechend konzipierte Dachziegel) für Fledermäuse und Vögel.
- Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Veränderungen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung (z.B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen) bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch für Fragen zur Verfügung steht.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 27.04.2014 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 13.05.2015.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde mit Anscreiben vom 21.05.2015 durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand vom 13.05.2015 bis 22.05.2015 statt.

Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 20.05.2015.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 28.05.2015 bis 30.06.2015.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat den Bebauungsplan am 21.09.2015 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

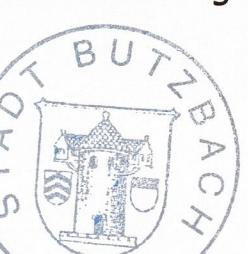
AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden festgestellt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Butzbach, den

24.09.2015

(Datum)



Merle
(Merle - Bürgermeister)

BEKENNTMACHUNG

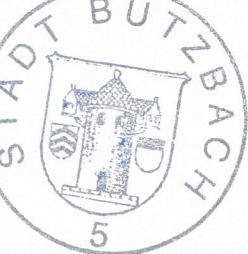
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am 29.09.2015.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Butzbach, den

29.09.2015

(Datum)



Merle
(Merle - Bürgermeister)

Lageplan