

PLANZEICHEN (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

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)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Einfahrtbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.8 BauGB)

unterirdisch (Gasleitung)

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

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)

Erhaltung von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Hinweise

Gebäudebestand

Maßangabe in Meter

Datengrundlage:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 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 Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet 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 Grenzbebauung 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 Nachbarrechtsgesetz 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 Vegetationsschicht 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 (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), 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 Zweigriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Mespilus germanica (Echte Mispel), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundrose), Rubus spec. (Brombeere, Himbeere), Salix caprea (Salweide), Salix purpurea (Purpurweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holddorn), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).
Kletterpflanzen:
Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera caprifolium (Jelängerjeliieber), Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein), Parthenocissus quinquefolius (Selbstkletternder Wein), Vitis vinifera (Weinrebe), Spalterobst.

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 Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.
Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung.
Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sowie Fremdwerbung sind unzulässig.

3. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Für neue Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflechte, Streckmetalle und Stabgitter sowie Holzlatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 2,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

3.2 Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz
Im Gebiet des Bebauungsplanes sind vorgeschichtliche Siedlungsreste bekannt. Der Denkmalcharakter ist damit belegt (§ 9 Abs. 1 und § 19 HDSchG). Bauvorhaben bedürfen daher nach § 16 Abs. 1 HDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Gemäß § 7 Abs. 2 HDSchG wird die erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung unter folgenden Auflagen erteilt:
Wenn Erdarbeiten (in o.g. Baugebiet) geplant werden, so sind diese im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 16 HDSchG durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten.
Der Abtrag des Mutterbodens hat mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel) bei sämtlichen Erschließungsarbeiten auf ein archäologisch beobachtbares Niveau nach Maßgabe der Archäologie zu erfolgen. Treten Befunde auf, ist der Fachfirma genügend Zeit einzuräumen, diese zu dokumentieren und zu bergen. Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG die Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen. Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt: http://www.b-f-k.de/pdf/grabfirm_hessen.pdf.

2. Schutz von Versorgungsleitungen
Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen sind bei Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.
Im Bereich der Gasleitung darf in einem Streifen von 3,0 m links und rechts der Leitung keine Überbauung und keine Baumpflanzungen stattfinden.

3. Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

4. Abwasser, Niederschlagswasser
Gemäß § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser 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.

5. Altlasten
Werden innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Butzbach, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002 zu beachten bzw. anzuwenden.

6. Artenschutzrechtliche Hinweise

6.1 Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können.
Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

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.

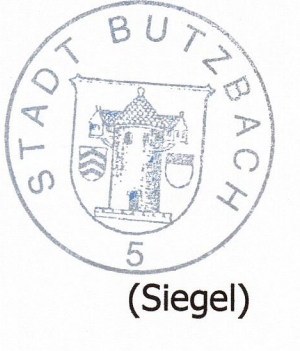
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde mit Anschreiben vom 21.05.2015 durchgeführt.


BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a 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 orstehenden Verfahrensschritte werden festgestellt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

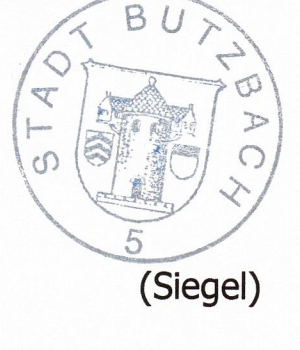
Butzbach, den 24.09.2015
(Datum)

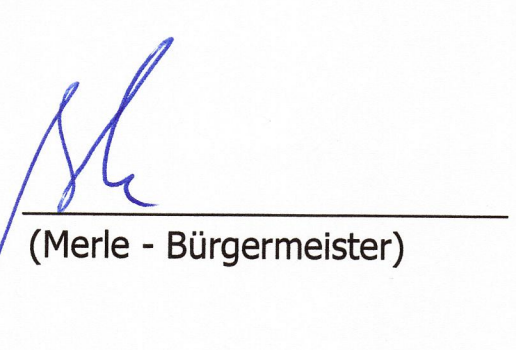
 (Siegel)

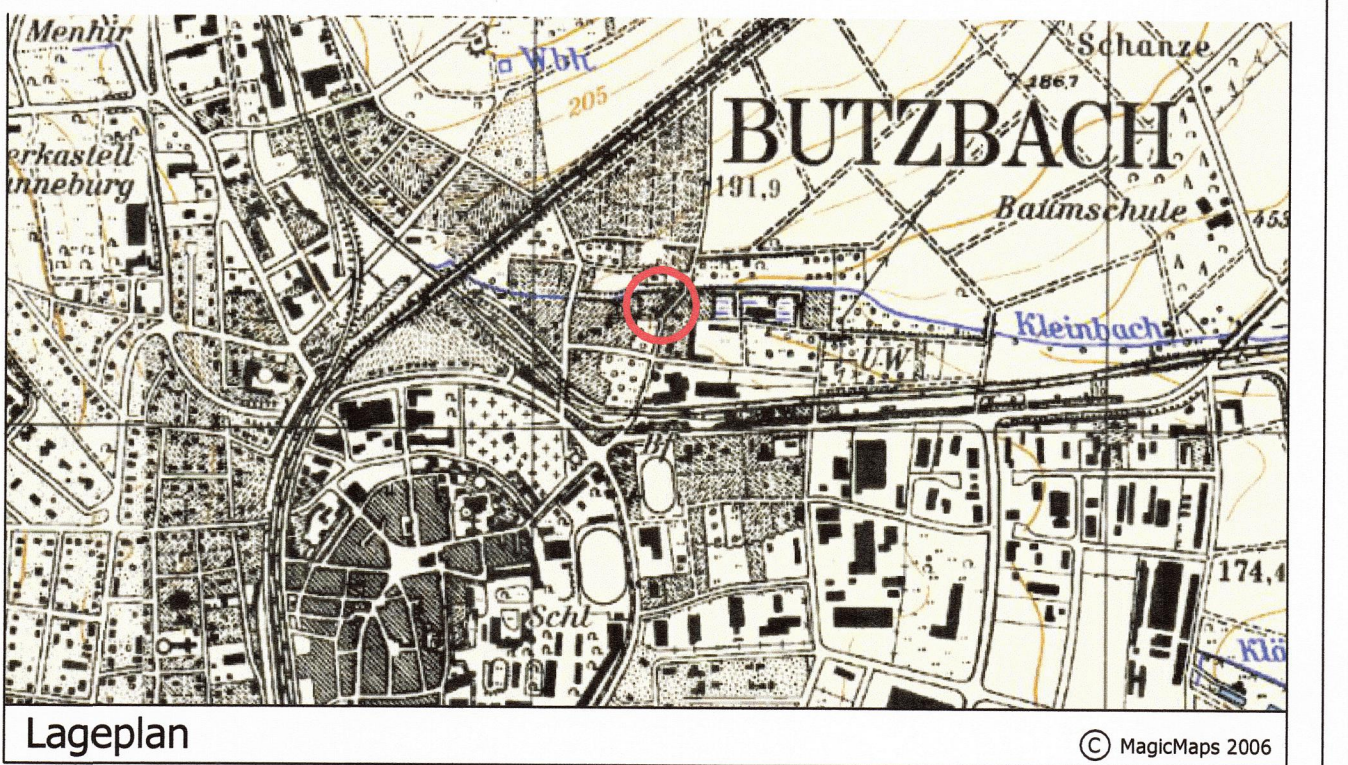
 (Merle - Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG
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)

 (Siegel)

 (Merle - Bürgermeister)



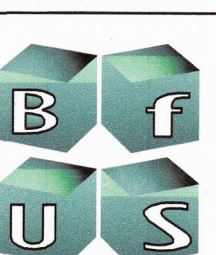
STADT BUTZBACH

Bebauungsplan

"Gambacher Weg / Himmrichsgasse"

6. Änderung

Maßstab: 1:1.000	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.09.2015	Gezeichnet: us
------------------	--	----------------

 **Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann**
Büro für Umwelt- und Stadtplanung

Im Erlengrund 27
35510 Butzbach
mail@bfus.info

Tel.: 0 60 33 / 7 44 54 12
Fax: 0 60 33 / 7 44 54 10
Mobil: 01 75 / 223 16 10