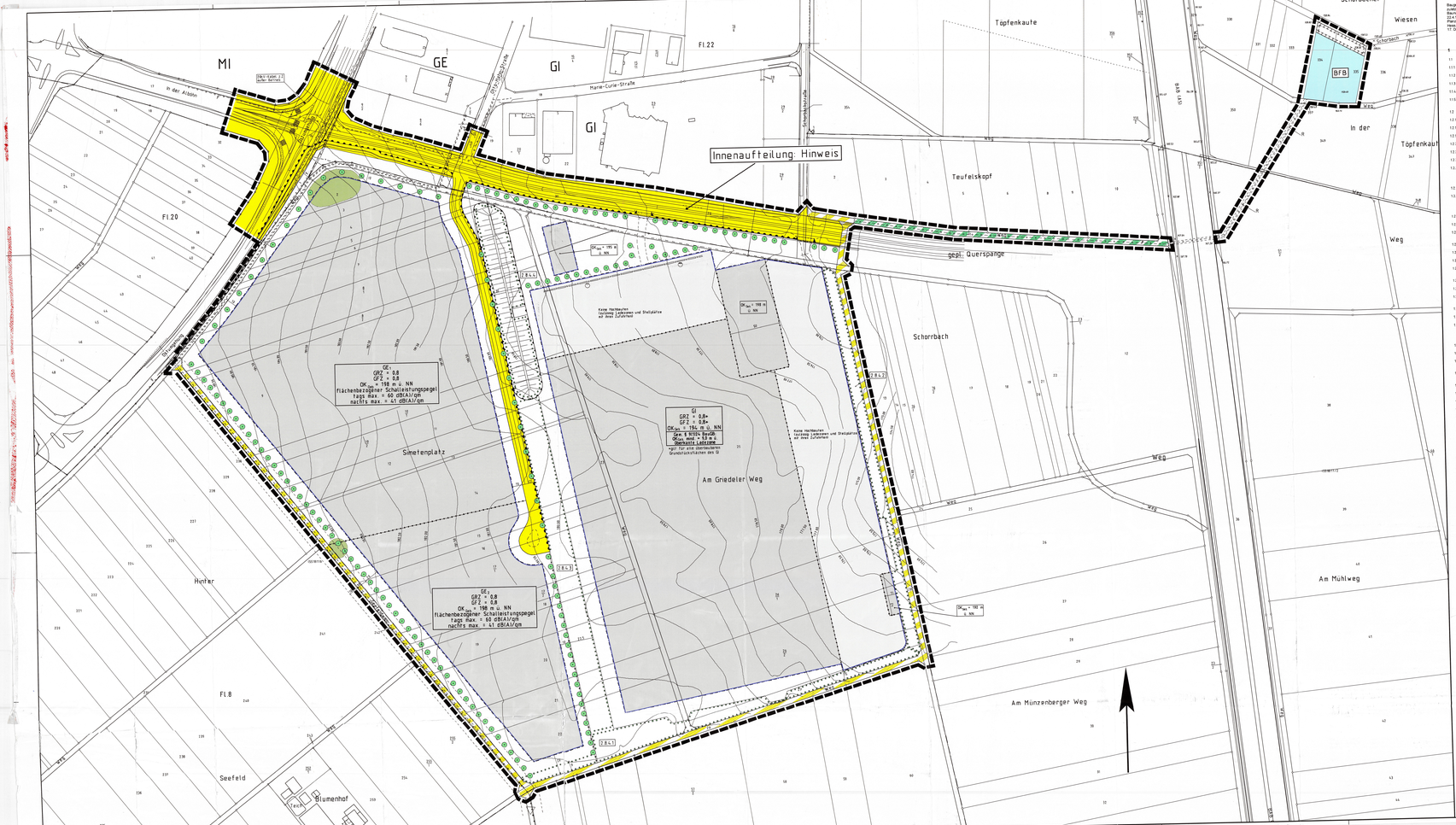

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.F.der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S 2141; 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58) - Hessische Bauordnung (HBO) i.F. vom 18.6.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 1998 (GVBl. I S. 597)

1 Zeichenerklärung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

1.4 Verkehrsflächen

1.5 Grünflächen

1.6 Wasserflächen

1.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald

1.8 Sonstige Planzeichen

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Für das GE1 gilt gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO: § 6(3)1 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Wohnungen sind unzulässig.

Für das GE3 gilt gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 1(6) und 1(9) BauNVO: Wohnungen i.S. § 6(3)1 BauNVO sind nur im 1. und 2. Vollgeschoss zulässig.

2.2 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO gilt für das Gewerbegebiet:

Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.3 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO:

Innerhalb des GE1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. Innerhalb des GE2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur bis max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.4 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO gilt für das Gewerbe- und das Industriegebiet:

Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Detailverkaufsfläche des im Detail problematischen und weiterverarbeitenden Betriebs zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch den Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

2.5 Gem. § 9(1)2 BauGB i.V.m. §§ 1(4b) und 1(4c) BauNVO: Bei Überschreitung einer Emissionsdichte von 60 dB(A)/qm tags und 45 dB(A)/qm nachts ist ausnahmsweise unter Einbrung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ohne Belag.

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:

2.6.1 Rück- und Ortsnetze auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen (B. von unbegrünbaren Nebenanlagen und mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegten Pflaster zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2.6.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 1.2.4.3.2 sind als Grünwege zu erhalten.

2.6.3 Das Bodenfestbacken 1.2.5.1.2 ist als Extensivgrünland zu pflegen.

2.7 Gem. § 9(1)24 BauGB: Der innerhalb des Gewerbegebietes einzuhaltende flächenbezogene Schallleistungspegel kann im Einzelfall überschritten werden, wenn nach Abschluß des Schallschutzgutachtens gem. § 9(1)24 BauGB (Immissionsschutz durch Abschirmung) durch Maßnahmen oder Gegebenheiten (z.B. Lärmminderung durch Abschirmung durch Gebäude, Lärmschutzwand, Lärmschutzfenster, Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) der Nachweis erbracht wird, daß die Einhaltung des festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegels mindestens eingehalten.

2.8 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:

2.8.1 Die Gewerbeflächen innerhalb des Industriegebietes sind zu einem Anteil von mind. 60 % (in anderer Form einer Grünen-Maßnahmen-Begrünung) durchzuführen. Zu verwenden sind Bäume (mindestens 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm) und Sträucher (mindestens 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-80 cm) gemäß der Pflanzliste. Die Bepflanzung ist nach Abschluß der Bauarbeiten, spätestens jedoch bis zum Ende der Vegetationsperiode (etwa mind. 6 cm, die Gesamthöhe des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schutzstreifens gemäßes mind. 12 cm.

2.8.2 Pro 5 Bestplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Pro 5 Bestplätze sind die Anbieteten und Pflanzqualitäten 2.8.5 zzgl. Grabgutbeilgabe "Pauls Buchen".

2.8.3 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Pflanzliste (mochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 x, m.B., STU 14-16 cm).

Arbeiten:

Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Tilia cordata – Winterlinde
Quercus robur – Stieleiche
Quercus robur – Stieleiche

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe 1,5 qm je Baum vorzusehen.

2.8.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Plankarte:

2.8.4.1 Die Fläche ist unter Verwendung von Sträuchern und Bäumen zweier Ordnung gem. Pflanzliste 1 in Gruppen von 25 bis 30 Exemplaren zu bepflanzen. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 1 in Gruppen von 25 bis 30 und 30 x 25 der Gesamtfläche bestanden. Der Artenanteil der Sträucher beträgt 40 % und der Bäume 35 x 25 der Gesamtfläche bepflanzt, die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch / 1 qm, 1 Baum / 2,5 qm. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 5-10 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Abweichend hiervon sind:

a) anstelle der nördlichen Gleise der Pflanzliste ausschließlich Bäume 1. und 2. Ordnung gem. Pflanzliste zu verwenden;
b) anstelle der südlichen Gleise der Pflanzliste ausschließlich Sträucher zu pflanzen.

Die verbleibenden Freiflächen sind durch einmalige Mahd pro Jahr zwischen Oktober und Mitte dauerhaft von Gehölzen freizuhalten.

2.8.4.2 Die Fläche ist unter Verwendung von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste 1 mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch / 1 qm und 1 Baum / 2,5 qm zu bepflanzen. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 5-10 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die Randbereiche der Pflanzgruppen sind jeweils 5-10 Exemplare einer Art zu pflanzen. Die Randbereiche der Pflanzgruppen sind jeweils 5-10 Exemplare einer Art zu pflanzen. Die verbleibenden Freiflächen sind durch einmalige Mahd pro Jahr zwischen Oktober und Mitte dauerhaft von Gehölzen freizuhalten.

2.8.4.3 Die Fläche ist unter Verwendung von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste 2 mit großkronigen Bäumen 1. und 2. Ordnung gem. Pflanzliste 1 in Gruppen von jeweils 5-10 Exemplaren zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch / 1 qm, 1 Baum / 2,5 qm. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 5-10 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die verbleibenden Freiflächen sind durch einmalige Mahd pro Jahr zwischen Oktober und Mitte dauerhaft von Gehölzen freizuhalten.

2.8.4.4 Die Fläche ist unter Verwendung von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste 2 mit großkronigen Bäumen 1. und 2. Ordnung gem. Pflanzliste 1 in Gruppen von jeweils 5-10 Exemplaren zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch / 1 qm, 1 Baum / 2,5 qm. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 5-10 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die verbleibenden Freiflächen sind durch einmalige Mahd pro Jahr zwischen Oktober und Mitte dauerhaft von Gehölzen freizuhalten.

2.8.4.5 Anbieten 1 für Anpflanzungen:

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: 3 x, m.B., 14-16;
Bäume 2. Ordnung: 3 x, m.B., 100-150;
Sträucher: 100-150

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn: Acer pseudoplatanus
Esche: Fraxinus excelsior
Vogelkirsche: Prunus avium
Traubeneiche: Quercus petraea
Stieleiche: Quercus robur
Winterlinde: Tilia cordata

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn: Acer campestre
Gemeine Felsenbirne: Amelanchior ovalis
Hainbuche: Carpinus betulus
Eberesche: Sorbus aucuparia

Sträucher:

Rote Heckenkirsche: Cornus sanguinea
Haselnuß: Corylus avellana
Weißdorn: Crataegus monogyna / laevigata
Sandorn: Hippophaes rhamnoides
Rote Heckenkirsche: Lonicera xylosteum
Kreuzdorn: Rhamnus cathartica
Hundsrose: Rosa canina
Wolliger Schneeball: Viburnum lantana

Anbieten 2 für Anpflanzungen:

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: 3 x, m.B., 14-16;
Bäume 2. Ordnung: 3 x, m.B., 100-150;
Sträucher: 100-150

Bäume:

Feldahorn: Acer campestre
Hainbuche: Carpinus betulus

Sträucher:

Rote Heckenkirsche: Cornus sanguinea
Haselnuß: Corylus avellana
Wolliger Schneeball: Viburnum lantana

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO zu Werbeanlagen:

3.1.1 Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Gesamthöhe beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich magesamt dem Gebäude anpassen.

Werbeanlagen sind zulässig als ausgeschriftete oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Behälgungen. Unzulässig sind Blink- und Wechselschriftwerbung.

Werbeanlagen (einsch. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.

3.1.2 Erörterung der Gesamphöhung sind Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung von bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig.

3.1.3 Fremdwerbung ist unzulässig.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:

Zulässig sind ausschließlich gemischte Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Stahlmatte bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Gelände/Gehsteig.

Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gem. Artenliste Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gem. Artenliste 2.8.4.5 allsicaffiren, dichtwachsen zu bepflanzen. Anbieten 2.8.4.1 zu benennen. max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen gem. Anbieten 2.8.4.1 zu benennen.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO:

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

3.3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO:

Pkw-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegten Pflaster zu befestigen.

3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)6 HBO: Begrünungen/Grundstücksfreiflächen

3.4.1 Für das Gewerbegebiet gilt, daß Gebäudeabstandsflächen, bei denen der Flächenanteil von Hauptöffnungen Mindestgröße 10 m x 5 beträgt mit ausbaumten Kletterpflanzen zu begrünen sind. Für die Pflanzungen ist je 10 m, in Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Crossed Wildbewuchsmischung) anzusetzen.

Arbeiten:

Campsis radicans: Trompetenblume
Parthenocissus tricuspidata: Clematis, Waldrebe
Hedera helix: Efeu
Lonicera periclymenum: Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia: Wilder Wein
Wisteria sinensis: Blauregen, Glyzine

3.4.2 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den baupolizeirechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu ersetzen. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (pur Heckenanteil 4 x 2).

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1 Die Bestplätze betreffenden Festsetzungen werden außerdem durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung eingeht.

5 Hinweise

5.1 Zur Versorfung von Niederschlagswasser

§ 42 HBO: Abwasseranlagen

(1) ...

(2) Zur Sicherung des Wasserhaushalts und einer rationalen Verwendung des Wassers, zur Wirtschaftlichkeit der Abwasserbeseitigung und zur Entlastung der Kläranlagen und zur Verringerung Überschwemmungsgefahren soll von Gemeinden abhängende und sonst auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, für bauliche Anlagen mit Ausnahme besonderer Art oder Nutzung können abweichende Anforderungen gestellt werden.

§ 51 HBO: Abwasser

(1) ...

(2) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von dachgenen, bei dem es anfällt, verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und ökologische Belange nicht entgegen stehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneter Fäbe versickern oder gemalten.

5.2 Zur Entsteierung Die beiden Bestplätze werden im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

Das Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal dem Vorfluter "Schorbach" zugeführt. Die Retentions- und Reinigungsanlagen für das Oberflächenwasser wird zwischen der Gemeinde Butzbach und der Stadt Butzbach vertraglich geregelt. Die Oberflächenwasser wird nicht vor BAB A 5 unmittelbar an der Einleitung in den Vorfluter angeordnet. Zusätzlich ist eine Drosselung erforderlich; diese erfolgt für das bebauungsplan durch den Bau eines Rückhaltebecken. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch den Bau eines Rückhaltebecken. Die Planstelle erfolgen. Solche sich die Regenrückhaltung in Verbindung mit einem Becken im Verlauf der Erschließungsanlagen für das Gewerbegebiet die vorhanden bereits, kommen dieses Regenrückhaltebecken. Die Ableitung erfolgt gem. § 14 Abs. 1 BauNVO; oder auch ein zentrales Regenrückhaltebecken. § 14 Abs. 2 BauNVO (Flächen ohne dafür bestimmte Flächen ausgewiesen werden müssen.

5.3 Zum Grundwasserschutz (gem. Unterer Wasserbehörde des Wetteraukreises, Stellungnahme vom 02.07.2001)

Grundwasserhaltungen und grundwasserfreie auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Die Ableitung des Grundwassers ist nur zulässig, wenn die Grundwasserhaltung im Einer abhängen Grundwasserabsenkung und Ableitung meiste Bauwerksbelangen.