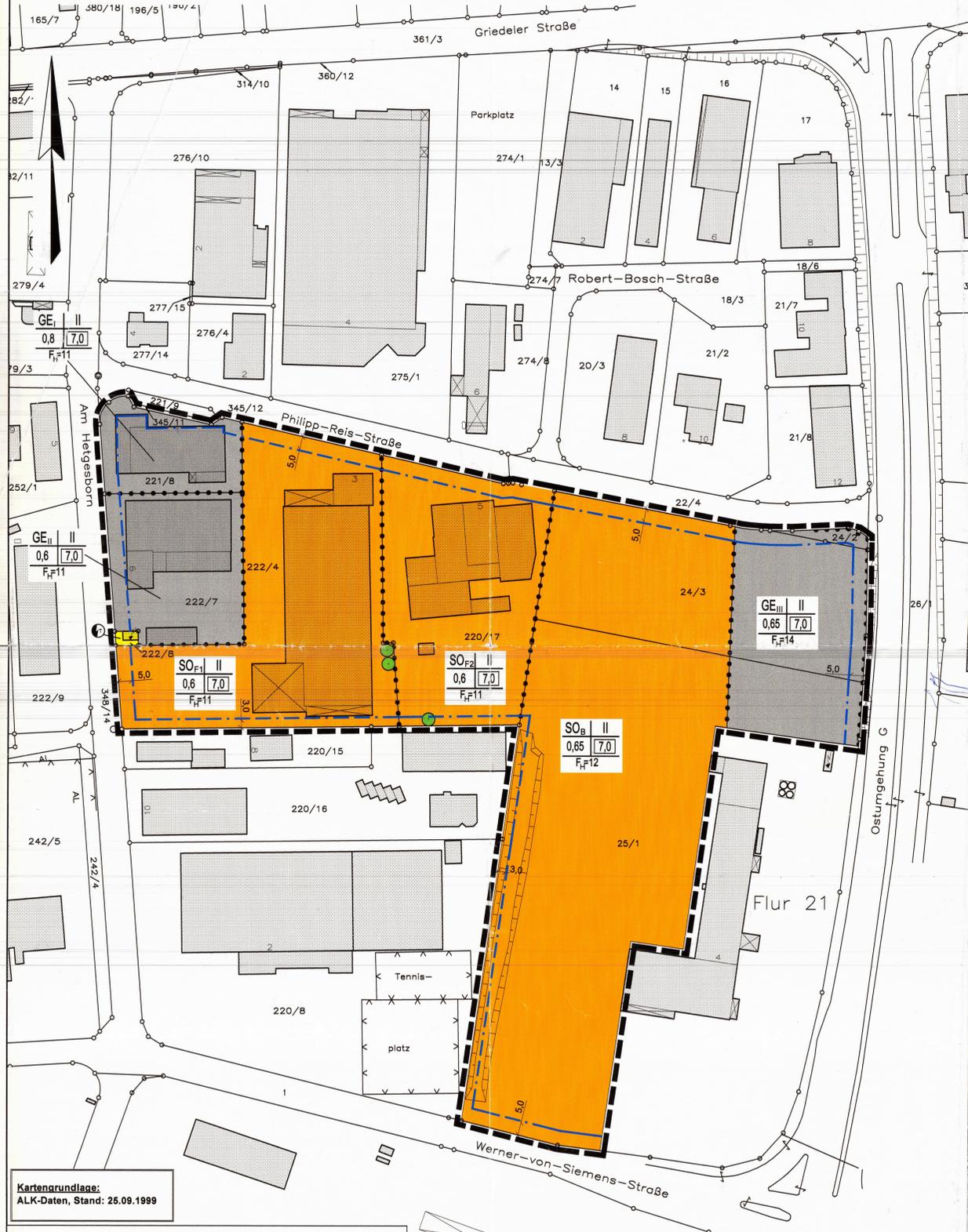


# 3. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet-Ost"



Kartengrundlage:  
ALK-Daten, Stand: 25.09.1999

**Planunterlagen:**  
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 25.09.1999 übereinstimmen (§ 1 Abs. 2 der Planzeichenverordnung).

**Hinweis:**  
Der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet-Ost“ wird im Rahmen dieser 3. Änderung auch erweitert:  
- Die Gewerbegebiete mit Index 1 und 2 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht enthalten.  
- Die Sondergebiete F1 und F2 sind nur teilweise enthalten. Die südliche Fläche dieser Grundstücke ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht enthalten. Die Grenze verläuft in ost-westlicher Richtung auf Höhe der Grenze des Gewerbegebietes mit Index 2/Sondergebiet F1.

## Zeichenerklärung der katastramtlichen Darstellung:

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Kreisgrenze
- Grenzeinrichtungen Zäune
- vorhandene Bebauung
- Obstbaumanlage
- Grünland
- Mischwald
- FL.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer
- 310 Vermessungspunktnummer
- Oberrheinische Versorgungsanlage
- Freistehende Mauer

## Planzeichenerklärung:

- Geltungsbereich
- Baugrenze gem. § 8 BauNVO
- GE<sub>I-III</sub> Gewerbegebiete
- SO Sondergebiete
- B "Bau- und Handwerkermarkt"
- F1 "Fachmarktzentrum"
- F2 "Fachmärkte für Schuhe, Küchen, Matratzen u. Möbel"
- [7.0] Baumassenzahl
- z.B. 0,6 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- z.B. F<sub>F</sub>12 maximal zulässige Firsthöhe in m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Erhaltung von Bäumen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Zweckbestimmung:
- ⊙ Trafostation

## Textliche bauplanungs- und baordnungsrechtliche Festsetzungen:

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)**
  - 1.1 In den Sondergebieten sind folgende Verkaufsflächen zulässig:

Sondergebiet	max. Größe der Verkaufsfläche m <sup>2</sup>
Bau- und Handwerkermarkt	6.000
Fachmarktzentrum	2.500
Fachmärkte für Schuhe, Küchen, Matratzen und Möbel	1.800
	jedoch max. 500 für Schuhe
  - 1.2 Im Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ sind folgende Fachmärkte mit Verkaufsflächen zulässig: „Küchen, Matratzen, Autozubehör, Elektro-Beleuchtungskörper, Möbel, Unterhaltungselektronik, braune Ware (Fernseher usw.), weiße Ware (Waschmaschinen usw.), Raumgestaltung (Gardinen usw.) und Getränke.“
  - 1.3 In den Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen Fachmärkte für „Schuhe, Küchen, Matratzen und Möbel“ und „Fachmarktzentrum“ sind auch Speise- und Schankwirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige Dienstleistungsbetriebe zulässig.
  - 1.4 Die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) ist am südlichen Rand der nördlich gelegenen Erschließungsstraße „Philipp-Reis-Straße“ zu messen (§ 9 Abs. 2). Es gilt der jeweils kürzeste Abstand zwischen nördlicher Fassade und der Erschließungsstraße. Die festgesetzten Firsthöhen dürfen um max. 2 m für Werbeanlagen überschritten werden.
2. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
  - 2.1 Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues der Wege und PKW-Stellplätze ist nicht zulässig. Die Versiegelung ist zulässig, wenn das Niederschlagswasser seitlich versickert wird.
  - 2.2 Die Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Die Zisternengröße (mind. 10 l Speichervolumen pro m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche) und die Art und Weise der Verwertung des Niederschlagswassers sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Ein Notüberlauf für die Zisterne mit Anschluss an die Kanalisation ist zulässig.

3. **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)**
  - 3.1 In den Gewerbegebieten mit Index II und III und im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Handwerkermarkt“ sind auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze.
4. **Nachrichtliche Übernahmen**

Im Plangebiet wurden bei archäologischen Voruntersuchungen vorgeschichtliche Befunde und Funde festgestellt und dokumentiert. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird gemäß § 7 (2) Hessisches Denkmalschutzgesetz unter folgenden Auflagen erteilt:

  1. Bei dem Bauvorhaben ist eine baubegleitende Beobachtung notwendig. Die Erdarbeiten des Bauvorhabens sind durch vom Kreisausschuss, Archäologische Denkmalpflege, gestellte denkmalfachlich geeignete Personen (§ 18 (2) Hessisches Denkmalschutzgesetz) zu überwachen. Beim Auftreten von Befunden und Funden sind diese sachgerecht zu dokumentieren; Funde sind zu bergen. Für die Dokumentation und Bergung von Funden muss ausreichend Zeit vorhanden sein.
  2. Der Baubeginn ist der archäologischen Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen und die baubegleitende Beobachtung ist mit ihr abzusprechen. Die Erfüllung der vorstehenden denkmalschutzrechtlichen Auflagen ist der archäologischen Denkmalpflege nachzuweisen.
5. **Allgemeiner Hinweis**
  - 5.1 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
  - 5.2 Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z. B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind in dem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 III 7-9e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.

## Planverfahren:

- Aufstellungsbeschluss:**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 01.03.00 beschlossen. Der Beschluss ist am 22.11.00 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Bürgerbeteiligung:**  
Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 27.11.00 – 13.12.00 durchgeführt.
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden:**  
Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB angehört und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gem. § 2 (2) BauGB durchgeführt.
- Entwurfsbeschluss und öffentliche Auslegung:**  
Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 14.02.01 als Entwurf zur Offenlegung beschlossen worden und hat gem. § 3 (2) BauGB vom 16.05.01 bis einschl. 18.06.01 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist am 08.05.01 ortsüblich bekanntgemacht worden.

## Vereinfachte Änderung nach der öffentlichen Auslegung:

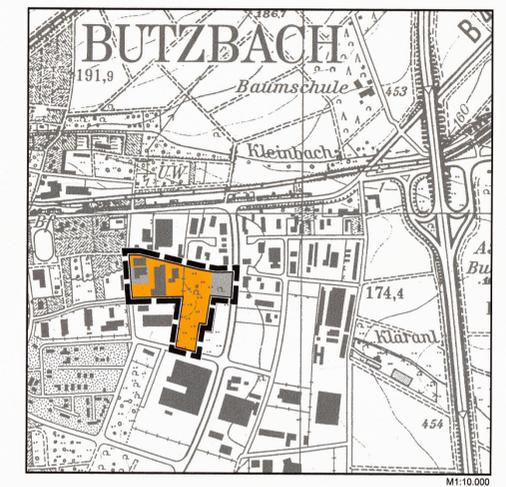
Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB i. V. m. § 13 Nr. 3 BauGB geändert. Die berührten Träger öffentlicher Belange und die Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 10.09.2001 zu den Änderungen gehört. Zu einer weiteren Änderung wurde der Landrat - Kreisbauamt - mit Schreiben vom 22.11.2001 gehört.

**Satzungsbeschluss:**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.12.01 diesen Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 87 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Butzbach, 11.7.2002  
(Siegel)  
(Bürgermeister)

**Bekanntmachung:**  
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 20.6.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der B-Plan rechtskräftig geworden.

Butzbach, 11.7.2002  
(Siegel)  
(Bürgermeister)



**Stadt Butzbach**  
3. Änderung des Bebauungsplanes  
"Industriegebiet-Ost", Gemarkung Butzbach

				M 1:1.000	
				13.12.2001	
Bearbeitet:	Datum:	Name:	Uhrbereich:	Stand:	Karten-Nr.:
Gezeichnet:	13.12.2001	I. Zill	nach DIN 34		1523/11503
Geprüft:	25.6.2	Gew./St. Zill		Projekt-/ Zeichen-Nr.:	
				Erzatz für:	