1		2		3		4		5		6	
MI	II	MI	II	MI	III	GEe	III	GE	II	GI	
0,6	(1,2)	0,4	0,8	0,6	1,2	0,8	1,6	0,8	1,6		10,0
O	SD	O	SD	O	SD	O	SD				

ART DER BAULICHEN NUTZUNG / ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL / GESCHOSSFLÄCHENZAHL / BAUMASSENZAHL
BAUWEISE / DACHFORM

Textliche Festsetzungen

für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd"

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. Bauplanungsrechtliche Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den als „Mischgebiet (MI)" festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 6 (2) 6,7 und 8 BauNVO und die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. In den mit „A" gekennzeichneten Teilbereichen der Mischgebiete ist im Erdgeschoss gewerbliche Nutzung anzusiedeln.

1.2 In den als „Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)" gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO und die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Von den in § 8 (2) Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen sind nur Lagerhäuser, Lagerplätze und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1,3 In den als „Gewerbegebiete (GE)" gemäß § 8 BauNVO genannten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 BauNVO sowie die in § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

1,4 In den als „Industriegebiete (GI)" gekennzeichneten Bereichen (§ 9 BauNVO) sind nur Betriebe zulässig, für die keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 UVPG (Anhang zu Nr. 1 zu § 3 UVPG) notwendig ist. **Hier (GI) ist ausserdem nach § 1 (5) und 6 BauNVO die in § 9 (3) Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung nicht zulässig.**

1,5 In den als „Eingeschränkte Gewerbegebiete", „Gewerbegebiete" und „Industriegebiete"festgesetzten Bereichen ist nach § 1 (9) BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiter zu verarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche muss einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m² Verkaufsfläche).

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die max. Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen in den Gewerbe- und Industriegebieten ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens. **Hier (Gewerbegebiet GE mit Gebietsziffer 5 und Industriegebiet GI mit Gebietsziffer 6) ist auch eine umlaufende Attika als Dachabschluss von 13,50 m Höhe zulässig.**

- Betriebs- und Werksgebäude 10,5 m max. Traufhöhe
- Wohngebäude 5,5 m max. Traufhöhe

In den Mischgebieten wird die Traufhöhe der Gebäude auf max. 6,5 m in dem Mischgebiet 3 (MI 3) auf max. 9,5 m festgesetzt.
Im GI-Gebiet (Block 6) ist ein Turm mit einer Grundfläche von max.10mx15m und einer Höhe von max. 39 m zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.
Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen:

Bäume:
Feldahorn Acer campestre
Bruchweide Salix fragilis
Eberesche Sorbus aucuparia
Schwarzerle Alnus glutinosa
Esche Fraxinus excelsior
Hainbuche Carpinus betulus
Stieleiche Quercus robur
Traubeneiche Quercus petraea
hochstämmige Obstbäume

Sträucher:
Faulbaum Rhamnus frangula
Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Haselnuß Corylus avellana
Hundsrose Rosa canina
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
Schwarzdorn Prunus spinosa
Zweigriffl. Weißdorn Crataegus laevigata

Klettergehölze:
Efeu Hedera helix
Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia

Außenwandflächen der Gewerbegebäude sind flächig mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (pro 2 m laufende Wandfläche der Gewerbegebäude ohne Öffnung eine Rank- oder Kletterpflanze). In den Pflanzflächen sind Biozid- und Düngeranwendung verboten.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den „Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe)" Gewerbebetriebe nur in geschlossenen Räumen zulässig.

4.2 In den „Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe)" sind die zu den nördlich und westliche angrenzenden Mischgebieten hingewandten Gebäudewände geschlossen sowie ohne Tore und Türen zu errichten. Fenster sind als feststehende Einrichtung einzubauen. Zwangsentlüftungen und Fluchtwege sind zulässig.

4.3 Für die geplante Bebauung innerhalb der Mischgebiete entlang der „Südumgehung und der „Hoch-Weiseler-Straße" sind für die oberen Geschosse massive bauliche Schallschutzmaßnahmen (Mindestschalldämmmaß RW=40dB (A) für Gebäudeaußenhaut: Fenster: Schallschutzklasse 3) notwendig.

4.4 Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen, die die Schallemissionen des gesamten Gewerbegebietes auf einen Schallleistungspegel von max.103dB (A) (von6.00Uhr bis 22.00Uhr) und 88dB (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) begrenzen. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteil an der Gesamtfläche des GE-Gebietes (flächenbezogener Schallleistungspegel 60/45 dB (A) m²).

4.5 Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen, die die Schallemission des gesamten Industriegebietes auf einen Schallleistungspegel von max. 110 dB (A) begrenzen. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteil an der Gesamtfläche des GI-Gebietes (flächenbezogener Schallleistungspegel 65 dB (A) m²).

4.6 Die betriebsgrundstücksbezogenen Gesamt-Schallleistungspegel werden nach folgender Formel errechnet:

$L_{WBi} = L_W' - 10 \times \lg x\ (Fi)$ Nr. 3.3 der DIN 18005

Hierbei bedeutet:

L_W' = 60 dB (A) pro m² tagsüber für GE-Gebiet;
L_W' = 45 dB (A) pro m² nachts für GE-Gebiet;
L_W' = 65 db (A) pro m² tags und nachts für GI-Gebiet.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft

5.1 Der bepflanzte Erdwall als private Grünfläche ist zeitgleich mit Ingebrauchnahme der angrenzenden baulichen Anlagen fertigzustellen.

5.2 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzliste A 3).

5.3 Wege, Zufahrten, Stellplätze - vor allem Lagerplätze und Hofflächen - sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen).

5.4 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen, die nicht mit Schadstoffen beaufschlagt sind, ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, sofern keine hygienischen Bedenken entgegenstehen.

5.5 Auf den verschiedenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Restriktionen zu beachten:

- Verbot der Anwendung von Dünger und Bioziden,
- Mahd der Wiesen nur 1x jährlich, zu ½ Anfang Juni, zu ½ Anfang Juli,
- Abfuhr des Mähgutes,
- Mahd der Staudenfluren 1x alle 2 Jahre im September
- Abfuhr des Mähgutes.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 118 HBO

6. Dachgestaltung

Für alle Gebäude - einschl. Garagen und Nebenanlagen - sind Satteldächer, Shet-Dächer oder versetzte Pultdächer vorgeschrieben. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.
Industriegebiet (GI)15° bis 45°
Gewerbegebiet (GE) 15° bis 45°
Mischgebiete (MI) 30° bis 45°

7. Baugestaltung

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastellfarbtönen zu erfolgen.

8. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

In den Baugebieten sind mind. 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100%-ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1Baum entspricht 10 m². 1 Strauch 1 m²).

9. Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind Holz- und Metallzäune in einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen (Pflanzliste A 3). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,8 m sein; Zaunsockel sind nicht zulässig.

10. Anlagen für Abfälle

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

11. Bodenfunde

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden oder an die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises zu richten.

12. Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Butzbach, die nächste Polizeidienststelle oder das Amt für Abfallwirtschaft beim Wetteraukreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

13. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Die gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen werden den öffentlichen und privaten Eingriffen gemäß deren Anteil an der zu erwartenden Bodenversiegelung zugeordnet (vgl. Begründung Kap. 11).

14. Aus Sicht der Bergbaubehörde wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Geltungsbereich von erloschenen Bergbauberechtigungen überdeckt wird. Innerhalb dieser Bergbauberechtigungen sind Untersuchungsarbeiten in Schächten aktenkundig, deren Lage allerdings aufgrund unvollständiger Unterlagen nicht genau zu bestimmen ist.

Plan- und Genehmigungsverfahren

BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIEGEBIET SÜD 4. Änderung"

D. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hess. Bauordnung (HBO)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen
- Bundesimissionsschutzgesetz

jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschlüsse gemäß §2 Abs. 1 BauGB:
Die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am **29.08.2007** und am **30.09.2008** gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am **13.10.2008**

2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m.§3 Abs. 2 BauGB:
Der Planentwurf wurde für die betroffene Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.10.2008** bis **21.11.2008** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am **13.10.2008** in der Butzbacher Zeitung.

3. Beteiligung der Betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB:
Der Planentwurf wurde mit Schreiben vom **08.10.2008** an die betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.10.2008** bis **21.11.2008** festgelegt.

4. Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs. 1 BauGB:
der Planentwurf wurde am **26.01.2009** als Satzung beschlossen

Bestätigung der Vermerke 1.-4.

Butzbach, den 30.01.2009 Siegel der Stadt Bürgermeister

5. In-Kraft-Treten gemäß §10 Abs. 3 BauGB:
Der Bebauungsplan wurde am 11.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Butzbach, den 12.02.2009 Siegel der Stadt Bürgermeister

PLANZEICHEN

Art der Baulichen Nutzung

MI	Mischgebiete
GeE	eingeschränkte Gewerbegebiete
GE	Gewerbegebiete
GI	Industriegebiete

Maß der Baulichen Nutzung

z.B.	(1,6)	Geschoßflächenzahl
z.B.	0,8	Grundflächenzahl
z.B.	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	10,0	Baumassenzahl
	FH	Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O	Offene Bauweise
	Baugrenze
SD	Satteldach

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
- F — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: privater befahrbarer Weg
- Bereich ohn Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

- Fläche für Versorgungsanlage
- Elektrizität
- Gas

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdisch
- unterirdisch

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- Grünanlage
- private Grünfläche
- Steuobst
- S — Schutzpflanzung

Wasserflächen

- Wasserfläche

Planungen Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen
- SUK — Flächen für Natürliche Sukzession

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Stellplätze
- GSt — Gemeinschaftsstellfläche
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: bepflanzter Erdwall
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: Sichtflächen
- Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffenbelastet sind: ehem. Hausmülldeponie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET SÜD" 4. Änderung

DER STADT BUTZBACH

(KRUMME GEWANN, SIEGELWIESE)

Mass 1:1000

NORDEN