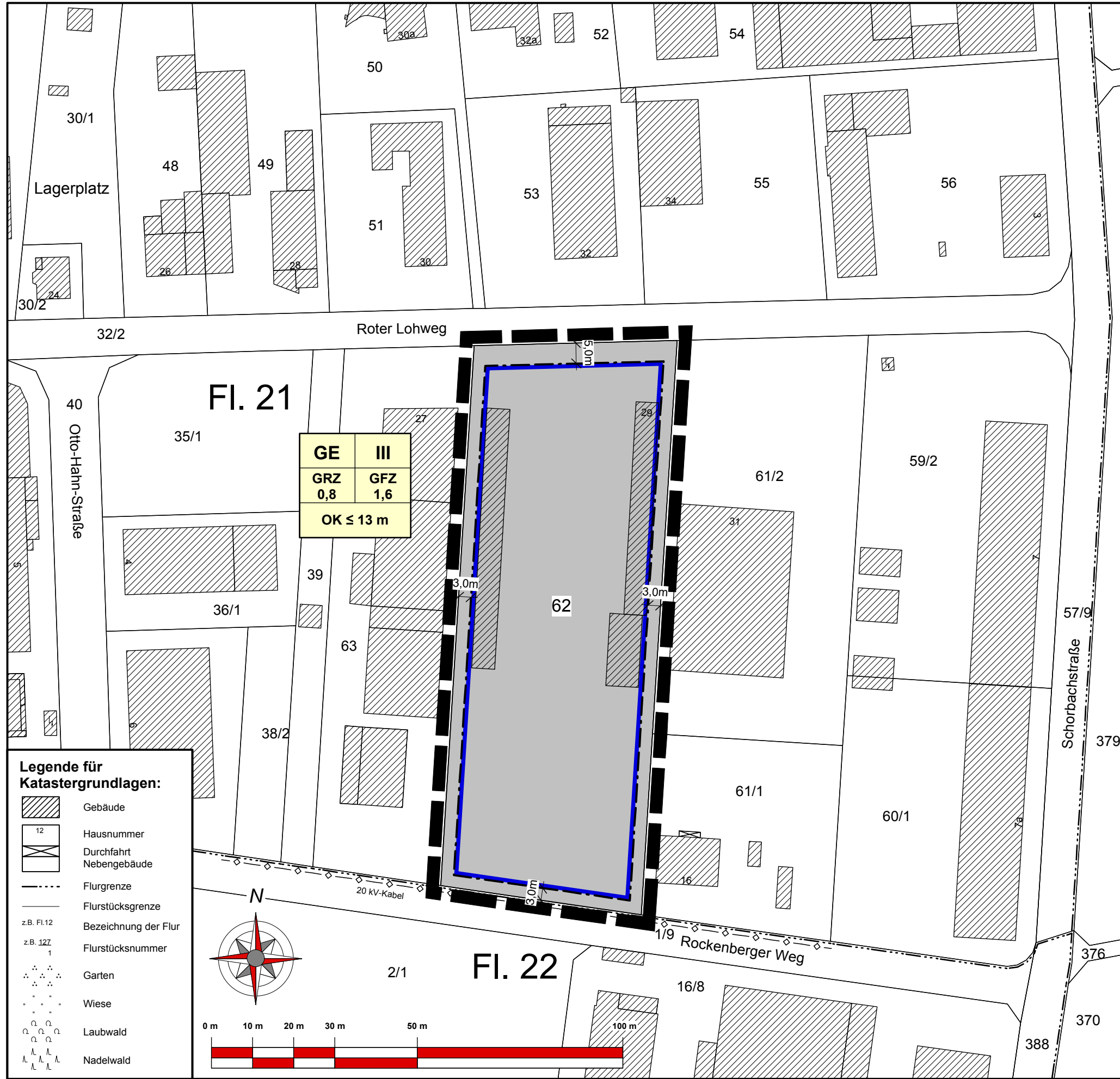




## Stadt Butzbach Kernstadt



### PLANZEICHEN

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

GE Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO)

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

GFZ Geschossflächenzahl  
GRZ Grundflächenzahl  
III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

OK Oberkante des Gebäudes

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

20 kV - Kabel

### RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013), die Planzeichenverordnung (PlanZVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011) und die Hess. Bauordnung (HBO, vom 15.01.2011).

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

#### 1.1 Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

1.1.1 In den mit GE bezeichneten Flächen ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem 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.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

1.2.1 In der mit GE bezeichneten Fläche ist eine Gebäudehöhe von max. 13 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Gebäudes, in senkrechter Projektion zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.

1.2.2 Überschreitungen um bis zu 2 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Oberlichter) können zugelassen werden.

1.2.3 Diese Bauhöhenbeschränkungen (Ziff. 1.2.1 und 1.2.2) gelten nicht für Antennenanlagen.

#### 1.3 Anordnung von Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 und 23 BauNVO)

1.3.1 Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

#### 1.4 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.4.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### 1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.5.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. Hierbei sind die gesetzlichen Grenzabstände sowie die DIN 18920 zu beachten.

1.5.2 Mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und durch Anpflanzung standortheimischer Laubgehölze zu gestalten (Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, Klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m).

1.5.3 Je 5 angefangene Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 2.1 Dachgestaltung und -aufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Dacheindeckung ist in gedeckter Farbe (z.B. dunkelrot, braun, anthrazit) vorzunehmen. Eine Dachbegrünung ist auf untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dächern zulässig und bei geeigneter Ausrichtung des Gebäudes zu empfehlen.

#### 2.2 Werbeanlagen gem. § 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer, Laserlichtanlagen und bewegliche Leuchtwerbeanlagen.

### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

#### 3.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen. Daher ist die FSt 4.1.1 Strukturförderung – Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu benachrichtigen, damit eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen werden kann.

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle des Auftretens umfangreicher Siedlungsreste im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme mit Dokumentation des Kulturgutes (§ 18 HDSchG) auf Kosten des Vorhabenträgers vorgeschaltet werden muss.

### 3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

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 die nach § 15 AltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

### 3.3 Bodenschutz

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

### 3.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.

### 3.5 Schutz von Versorgungsleitungen

Bau- und Planungs- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Versorgungsleitungen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

### 3.6 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### 4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

#### 4.1 Großkronige Bäume:

*Acer pseudoplatanus*  
*Fagus sylvatica*  
*Quercus robur*  
*Tilia cordata*

- Bergahorn  
- Rotbuche  
- Stieleiche  
- Winter-Linde

#### 4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume:

*Betula pendula*  
*Carpinus betulus*  
*Prunus avium*  
*Salix caprea*  
*Sorbus aria*  
*Sorbus aucuparia*

- Birke  
- Hainbuche  
- Vogelkirsche  
- Salweide  
- Mehlerbaum  
- Eberesche

#### 4.3 Obstgehölze:

*Bismarckapfel*  
*Landsberger Renette*  
*Bittenfelder Sämling*  
*Muskatrenette*  
*Blenheimer*  
*Oldenburger*  
*Bohnappel*  
*Ontario*  
*Brauner Malatapfel*  
*Orleans Renette*  
*Brettacher*  
*Rheinischer Bohnappel*  
*Danziger Kantappel*  
*Rheinischer Winterrambour*  
*Freiherr v. Berlepsch*

*Rote Sternrenette*  
*Gelber Edelpfel*  
*Roter Booskop*  
*Gelber Richard*  
*Schafsnase*  
*Gloster*  
*Schneeapfel*  
*Haugapfel*  
*Schöne aus Nordhausen*  
*Herrenapfel*  
*Schöner von Booskop*  
*Jakob Lebel*  
*Winterrambour*  
*Kaiser Wilhelm*  
*Winterzitronenapfel*

#### 4.4 Sträucher:

*Alnus frangula*  
*Berberis vulgaris*  
*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Crataegus monogyna*  
*Crataegus oxyacantha*  
*Euonymus europaeus*  
*Lonicera xylosteum*  
*Mespilus germanica*  
*Prunus padus*  
*Prunus spinosa*  
*Rosa canina*  
*Rubus spec.*  
*Sambucus nigra*  
*Sambucus racemosa*  
*Viburnum opulus*  
(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

- Faulbaum  
- Gemeiner Sauerdom  
- Roter Hartriegel  
- Haselnuß  
- Eingriffeliger Weißdorn  
- Zweigriffeliger Weißdorn  
- Pfaffenhütchen  
- Heckenkirsche  
- Echte Mispel  
- Traubenkirsche  
- Schlehe, Schwarzdorn  
- Hundsrose  
- Brombeere, Himbeere  
- Schwarzer Holunder  
- Traubenholunder  
- Gewöhnlicher Schneeball

#### 4.5 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:

*Clematis vitalba*  
*Hedera helix*  
*Parthenocissus quinquefolia*  
*Lonicera caprifolia*  
*Spalterobst*, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

- Waldrebe  
- Gemeiner Efeu  
- Wein  
- Geißschlinge

## Bebauungsplan "Neue Polizeistation Butzbach"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

### VERFAHRENSVERMERKE

#### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat in ihrer Sitzung am **25.04.2013** die Aufstellung des Bebauungsplans "Neue Polizeistation Butzbach" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **03.05.2013**.

#### 2. BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit vom **13.05.2013 bis einschließlich 14.06.2013**. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am **03.05.2013**.

#### 3. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **07.05.2013** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom **13.05.2013 bis einschließlich 14.06.2013** aufgefordert.

#### 4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Bebauungsplanänderung wurde am **05.09.2013** in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO wurden ebenfalls als Satzung beschlossen.

Stadt Butzbach, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

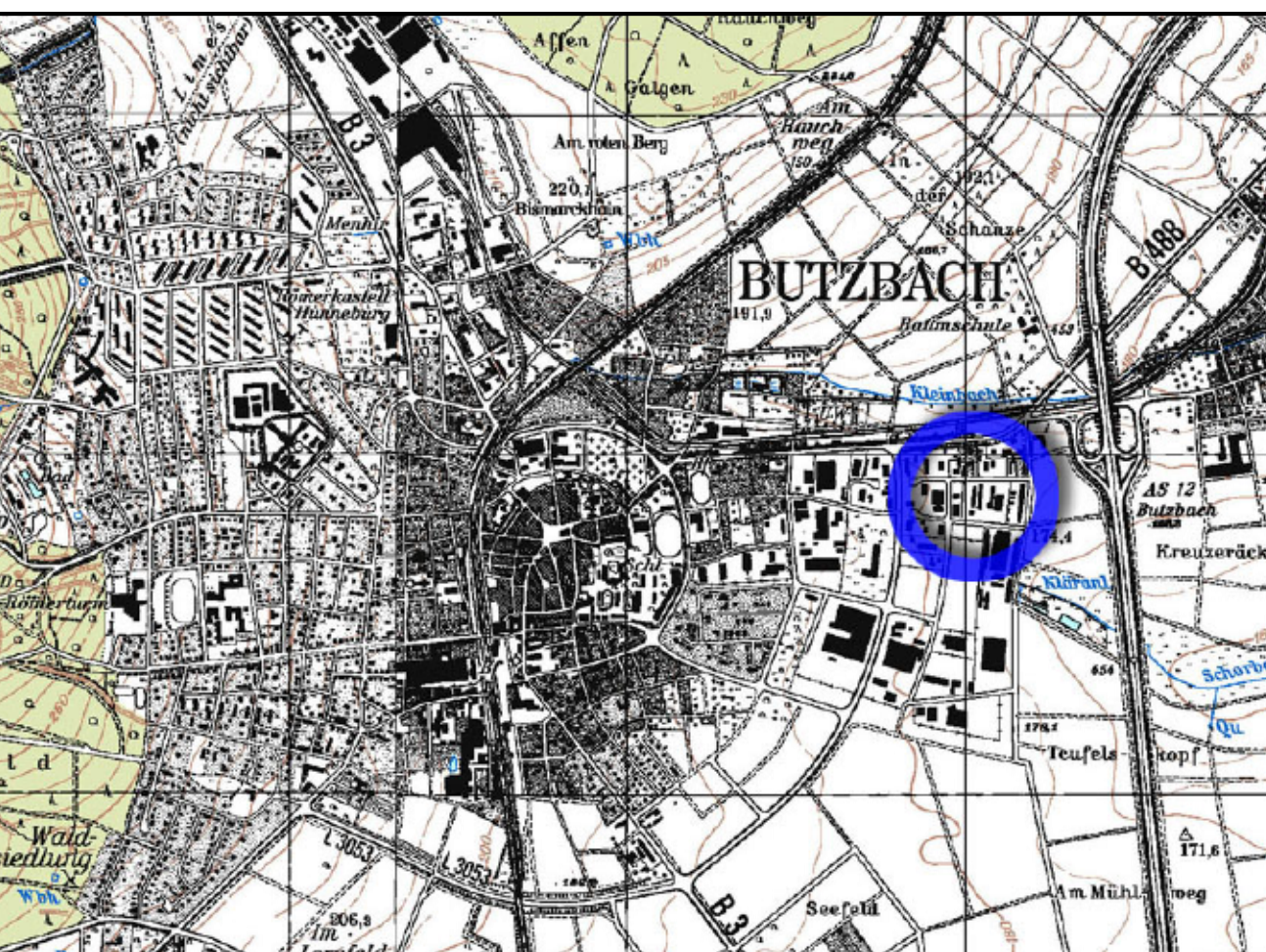
#### 5. INKRAFTTRETEN

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am **17.09.2013** ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan inkl. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Kraft.

Stadt Butzbach, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

### Räumliche Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK 25 - unmaßstäblich)



## Stadt Butzbach Kernstadt



## Bebauungsplan "Neue Polizeistation Butzbach"

Planungsstand: 09/2013 Exemplar des Satzungsbeschlusses

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing. gez.: Schweinfest gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing.

Datei: NeuePolizeistation\_BPL.vwx Plangröße: 0,6 qm

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
http://www.grosshausmann.de  
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000