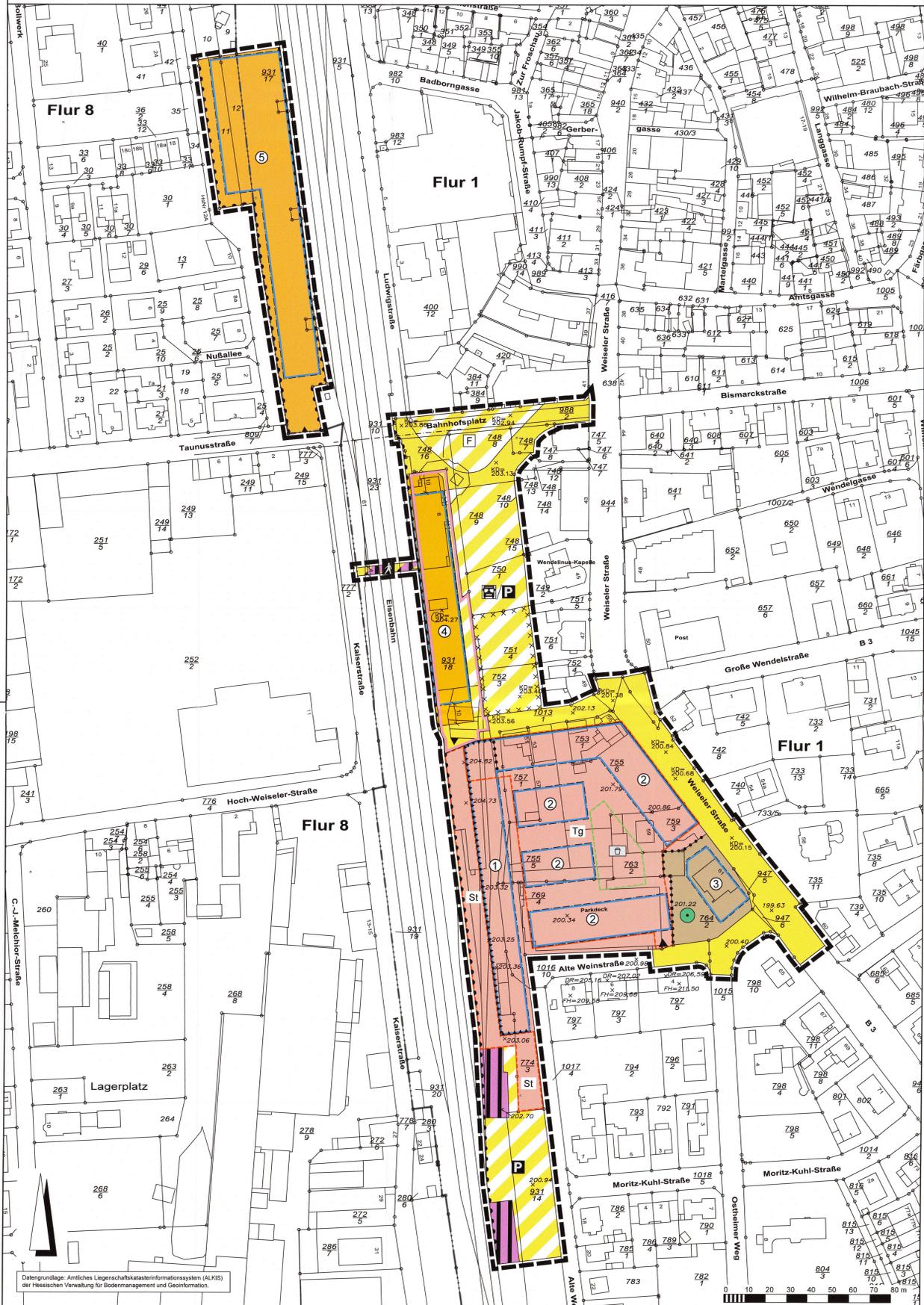


Stadt Butzbach, Kernstadt

Bebauungsplan "Wohnen am Bahnhof"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2806).
 Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanVZ 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. S. 338).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzlinien

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- SOpar Sondergebiet Zweckbestimmung Park & Ride Parkhaus

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalnull (NN), hier:
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

- Bahnanlagen
- Von Bahnbetriebszwecken nicht freigestellte Fläche

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerüberweg (Bahnüberführung)
- Zentraler Omnibusbahnhof
- Fußgängerbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrt

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

- Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung:
- St Stellplätze zu dem Allgemeinen Wohngebiet
- Tg Tiefgaragen zu dem Allgemeinen Wohngebiet
- Spielfeld
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, vgl. textliche Festsetzung 1.1.5
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Die Kennzeichnung erfolgt vorsorglich, da hier der Standort der Butzbacher Farbenfabrik bis zu ihrem Umzug auf das Gelände Weiseler Straße 57 war und die Fläche bisher nicht untersucht worden ist.)
- Höhepunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)
- Achse vorhandene Fußgängerunterführung (nicht eingemessen)

Nutzungsschablonen

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb.
1	WA	0,4	1,2	mi. II - max. III	g	-
2	WA	0,4	1,2	III	a	-
3	MI	0,4	0,8	II	o	-
4	MK	1,0	-	-	-	214m ü. NN
5	SOpar	0,9	-	-	-	214m ü. NN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubaren Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1. Textliche Festsetzung

- Allgemeines Wohngebiet
- 1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes darf die zulässige Grundfläche gemäß GRZ durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländehöhe, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO: Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude länger als 50 m sein dürfen.

1.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein durchgehender Baukörper mit mind. 2 Vollgeschossen zu errichten, auf dessen Westseite keine Außenfassade, sondern nur solche mit nichtöffnbaren Fenstern und Fensterelementen zulässig sind. Sofern das oberste Geschoss als Staffelgeschoss mit Rücksprung auf der zu den Bahnanlagen hin gewandten Seite ausgeführt wird, ist die Brüstung zu mauern und mit einer aufgesetzten Glaswand zu versehen, die Gesamthöhe von Brüstung und Glaswand beträgt mind. 1,8 m.

1.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Soweit die Dachfläche der Tiefgarage nicht baulich genutzt wird, ist sie dauerhaft zu begrünen. Die Höhe der Vegetationstragfläche hat mind. 0,3 m zu betragen. Auf dem Spielplatz sind 3 fächerweidige Bäume der nachfolgenden Arten anzupflanzen:

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Corylus colurna - Baumhasel

1.7 Gem. § 9 Abs. 2 BauGB: Die Nutzung der innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 1 errichteten Wohnungen ist erst zulässig, wenn der Gebäuderegler innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 1 errichtet worden ist.

1.2 Mischgebiet

1.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO: Innerhalb des Mischgebietes sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Beherbergungsgewerbe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.3 Kerngebiet

1.3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO: Innerhalb des Kerngebietes sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentliche Gewerbebetriebe, die bis zu einem maßgeblichen 10-jährigen Niederschlagsereignis die zulässige Einleitmenge je Grundstücksfläche nicht überschreiten wird. Die zulässige Einleitmenge Q₀ ergibt sich aus nachstehender Formel: Q₀ (l/s) = A (ha) x 38 (l/s/ha). Hierbei ist A die Gesamtfläche des angeschlossenen Grundstücks in ha. Die 38 (l/s/ha) ergeben sich aus einer Regenintensität von 1950,33 x 25,33 (l/s/ha), einem festgesetzten Versickerungsgrad von 20% mit einem Aufkühlwert von 0,75. Die über dem maßgeblichen 10-jährigen Niederschlagsereignis möglich anfallenden Regenmengen sind mit einem Überlauf direkt der Kanalisation zugeführt werden.

1.3.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden: Vergnügungsstätten einschließlich Spielplätzen sowie Päring- und Tattolostellen.

1.4 Sondergebiet Zweckbestimmung Park & Ride Parkhaus

1.4.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO: Zulässig ist die Errichtung eines Park & Ride Parkhauses mit Stellplätzen für das Abstellen von Personenkraftwagen, einschließlich der Vorkehrungen (Zu- und Abfahrten) und sonstiger nutzungsbezogener Anlagen und Einrichtungen.

2. Wasserwirtschaftliche Festsetzung

2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG: In den Teilgebieten "Allgemeines Wohngebiet", "Mischgebiet" und "Sondergebiet Zweckbestimmung Park & Ride Parkhaus" des Bebauungsplanes ist die Kanalisation der Bahnanlagen in die Kanalisation der Stadt Butzbach abzuleiten. Die Anlagen sind so zu errichten, dass bis zu einem maßgeblichen 10-jährigen Niederschlagsereignis die zulässige Einleitmenge je Grundstücksfläche nicht überschritten wird. Die zulässige Einleitmenge Q₀ ergibt sich aus nachstehender Formel: Q₀ (l/s) = A (ha) x 38 (l/s/ha). Hierbei ist A die Gesamtfläche des angeschlossenen Grundstücks in ha. Die 38 (l/s/ha) ergeben sich aus einer Regenintensität von 1950,33 x 25,33 (l/s/ha), einem festgesetzten Versickerungsgrad von 20% mit einem Aufkühlwert von 0,75. Die über dem maßgeblichen 10-jährigen Niederschlagsereignis möglich anfallenden Regenmengen sind mit einem Überlauf direkt der Kanalisation zugeführt werden.

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bei Erarbeiten können jederzeit Bodenuntersuchungen wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (Schichten, Stängelröhre, Skelette) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HOchSch unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LdD, Archäologische Denkmalpflege) zu melden. Derkmalamt hat die Aufgabe, Funde und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HOchSch in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.2 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 HWG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versielet oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dies weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.3 Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.12.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.4 Nach der Sitzung über die Schaffung von Stellplätzen in der Stadt Butzbach in der Fassung vom 27.04.2015 gilt:

- Öffentliche Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind mit Pflastersteinen oder ähnlichem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau wasserdurchlässig herzustellen. Mit Zustimmung der Stadt kann hiervon abgewichen werden.
- Stellplätze sind ausreichend mit standortgerechten Gehwegen zu umfassen. Außenhalb der Stempel (Anlage 2) ist für 5 Stellplätze ein Baum, darüber hinaus für je weiteren Stellplatz ein weiterer Baum anzupflanzen. Der Baum soll mindestens 2 m hoch sein und dauerhaft zu unterhalten. Zur Absicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen.

3.5 Die DB Services Immobilien GmbH weist in ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.12.2017 u.a. auf Folgendes hin:

- Die DB Services Immobilien GmbH handelt es sich überwiegend um gewöhnliche Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachlagenverhaltens des Eisenbahn-Bundesgesetzes (EiB) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsverfahren des EiB (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVO i.V.m. § 19 AEG). Die kommunale Überprüfung ist daher bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EiB nicht zulässig (BVerwG, Urteil v. 16.12.1988, Az. I C 48/86).
- DB Netzflächen dürfen nicht in Anspruch genommen werden.

Die Standfestigkeit der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans angrenzenden Oberleitungsanlagen darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die Erdarbeiten darf im Umkreis von 5,00 m um die Oberleitungsstandmaste nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15/20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsstandmasten muss mindestens 5,00 m betragen.

Der Oberleitungsast 151-36 besitzt einen Mastkörper mit Fundament und ist demnach entsprechend großflächiger auszuräumen.

Bereich ehem. Empfangsgebäude mit Freifläche (Flurstücke 931/25, 931/26): Die Planung betrifft einen Kadasterstand, der durch die DB Station & Service AG verändert wurde. Auf den Kaufvertrag inklusive Nachtrag und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte, auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollständig zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG dürfen ohne Genehmigung des Dienstvertragsberechtigten der Deutschen Bahn AG erfolgen.

Vor Umsetzung des geplanten Vorhabens sind Maßnahmen an allen betroffenen Bahnbetriebsanlagen eigenverantwortlich vom Bauherrn bzw. seinem Rechtsnachfolger mit dem entsprechenden Anlagenverantwortlichen der DB vertraglich zu regeln und abzuschließen.

Es ist sicherzustellen, dass die Zuwegung zum ESTWA Butzbach jederzeit mit Kraftfahrzeugen möglich ist.

Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzurichten, dass ein gewisses oder ungewisses Betreten und Befahren von Bahnanlagen oder sonstigen Betriebsanlagen in den Geltungsbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einrichtungen zur Bahnsicherheitsbegrenzung sind so zu veranlassen, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Behandlung gemäß VOB-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist von Laien bzw. seinem Rechtsnachfolger laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Strassen, Parkflächen und Zufahrten in direkter Angrenzung zu Bahnanlagen: Da die Parkflächen / Zufahrten teilweise in direkter Nachbarschaft zu den Gleisen geplant sind, könnte nach der Betriebsnahme eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Staubfahnen und einer Ladung für die Bahnanlagen ausgehen. Zwischen Schienen und anderen Verkehrswegen (Strassen, Zufahrten, Parkflächen sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahnanlagen hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen.

Bei Parallelität zwischen Straße und Bahngleise sind Sicherheitsabstände entsprechend DB 800.001 Anlage 11 einzuhalten. Gesetzliche Vorgaben sowie die Richtlinien für passive Schutzmaßnahmen an Straßen (RPS) und das LfC Merkblatt 777-1 sind bei der Planung von Schutzmaßnahmen zu beachten. Bei geringen Abständen ist die Vorlage einer Risikoanalyse erforderlich.

Oberleitung: Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen entstehenden einschlägigen Bestimmungen. Die Standsicherheit und Funktionalität der Bahnanlagen (insbesondere Bahntrasse, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsanlagen, etc.) sind stets zu gewährleisten.

Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen: Es wird darauf hingewiesen, dass von der geplanten Maßnahme ggf. berufsnotwendige Kabel der DB AG betroffen sein können. Eine genaue Abstimmung muss im Rahmen einer örtlichen Kabelbewertung erfolgen. Vorhandene Kabel und Leitungen müssen in Abstimmung mit dem jeweiligen Anlagenverantwortlichen der DB AG entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Verursachers bzw. seiner Rechtsnachfolger. Im Schutzbereich des Kabels dürfen ohne Zustimmung der Anlagenverantwortlichen keine Einwirkungen auf Grund und Boden vorgenommen werden, durch die das Kabel gefährdet oder beschädigt werden kann.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen: Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil- / Kran, Bagger etc.) ist das Überschreiten der Bahnhöhe bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit anhängelassen Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überspannabstützung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen: Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Bahnanlagen oder der Bahnbetriebsanlagen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Störungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verleuchtungen, Übersenkungen und Verleuchtungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Befestigung von Grundstücken zur Gleisecke: Alle Neuanfertigungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen; müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestanforderungen ist die DB Konzernrichtlinie (Rf) 882 „Handbuch Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Befestigungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rücksicht auf die ständige zu gewährleisten. Der Pfanzabstand zum Bahnhofsgebäude ist entsprechend der Endhöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Befestigungen, Bewehrungsanlagen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrsflächen, ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, Befestigung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden etc. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanfertigungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuscheiden.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer: Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über der Bahndamm abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Eine Versickerung in Gleisanlagen kann nicht zugelassen werden. Die Oberflächenabwässer dürfen durch die Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdarbeiten etc. nicht verändert werden.

Bahnwege Durchlässe und Entwässerungsanlagen: Bahnwege Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836/4011f.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Weg-/Zufahrts- /Betreiberrecht der DB Mitarbeiter und von der DB beauftragte Dritte: Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter der DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein; dies gilt auch während der Bauzeit.

Bestehende Zugangs- und Zufahrten, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Erlösungsstellen der Unternehmen der Deutschen Bahn AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.

Die Anlagen der DB Station & Service AG wie Bahnsteige, Parkhäuser, Fahrschleusen, Fahkassenautomaten, Beschaltungs- und Beleuchtungsanlagen, Zugelassenwege, Zugänge und Zufahrten, behindertengerechte Zugänge und Zufahrten sowie weitere Einrichtungen für Kunden der Deutschen Bahn dürfen durch die oben genannte Baumaßnahme / Bauplanung / die kurzfristige Flächenzunahme nicht beeinträchtigt werden.

Immissionen: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinträchtigungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarten Wohngebieten führen können. Bei Wohnanlagen in der Nähe von benachbarten Verkehrsweegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Regenabfuhr, Lärmschutzwände) Maßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unseiner Eisenbahnanlagen oder Bahnanlagen ist mit der Befestigung von Mauerwerk, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzmaßnahmen zu sorgen, die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzuführen.

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnanlage ergeben. Entsprechende Instandhaltungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

3.6 Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist in seiner Stellungnahme vom 06.12.2017 u.a. auf Folgendes hin: Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich eines Bombenwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bahnübergreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sind Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelmaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Baubetrieben und Baugrunderforschungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Metern (ab GOK (IVK) erforderlich), auf deren bogenenergiefähige Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenanalyse erfolgen.

Sofern die Flächen nicht sonderfähig sind (z.B. wg. Auffüllungen, Versickerungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weiterhin Kampfmittelmaßnahmen vor bodenerkundenden Baubetrieben erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgeplanten Baugrunderforscher (Spürwanne, Berliker usw.) durch Sondierungsschichten in der Vorhabensfläche abzusuchen. Sofern eine sonderungsfähige Messabweichung vorliegt, sollen die Erdarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

3.7 Anrecht: Rodungs- und Baufeldbeschränkungen sind außerhalb der Brüstung von Vegen durchzuführen. Ergraben wird eine Rodung in der vegetationsfreien Zeit zwischen Oktober/November und spätestens Ende Februar eines Jahres.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB: Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtvorordnetenversammlung gefasst am 19.12.2016

Die Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 19.10.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 19.10.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.10.2017 bis einschließlich 01.12.2017

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 10 GVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtvorordnetenversammlung am 21.01.2018

Die Bekanntmachungen erfolgten *in der Butzbacher Zeitung*

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtvorordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Butzbach, den 29.09.2018

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 26.10.2018

Butzbach, den 26.10.2018

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holzer Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 34440 Linden, Tel. 06423/9537-2 Fax. 06423/9537-30

Stand: 15.03.2017
11.07.2017
28.09.2017
09.05.2018

Beauftragter: Fischer, Buch CAD, Schmitt, Sch...

Maßstab: 1 : 1.000

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.