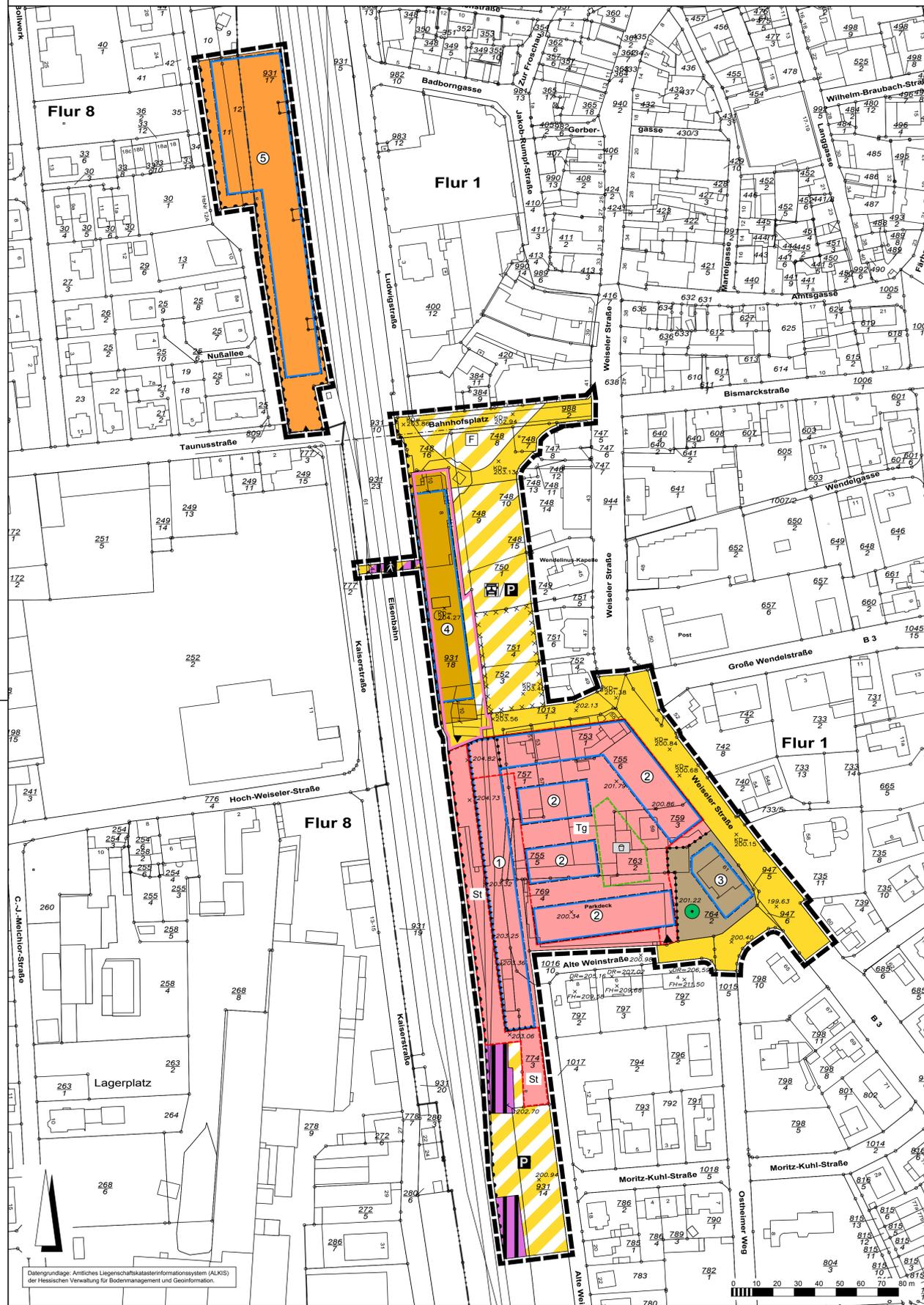


Stadt Butzbach, Kernstadt

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. 2808).
 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).
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
 Hessisches Wassergesetz (HWVG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

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

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- SO-NR 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:

- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen.
- Sonstige Wohnungen

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
- Spielplatz
- 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
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Flächen, deren Boden 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.)

Sonstige Darstellungen

- Höhepunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NNH)
- Achse vorhandene Fußgängerunterführung (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb.
1	WA	0,4	1,2	min. III - 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	SO-NR	0,9	-	-	-	214m ü. NN

1. Textliche Festsetzung

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

- 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 zulässig.
- 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 Grundflächen von Garagen und Stellplätzen in ihrer Zahl, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ + 0,9 überschritten werden.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO: Für alle Wohngebiete 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.
- 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 Außenräume bzw. nur solche mit nichtöffnen Fenstern und Fensterläden zulässig sind. Sofern das oberste Geschoss als Stageschloss mit Rückragung auf der zu den Bahnanlagen hin gewandten Seite ausgeführt wird, ist die Brüstung zu mauern und mit einer aufgezäumten Glaswand zu versehen, die Gesamthöhe von Brüstung und Glaswand beträgt mind. 1,8 m.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Soweit die Dachfläche der Tiefgarage nicht baulich genutzt wird, ist sie dauerhaft zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsstichtiefe hat mind. 0,3 m zu betragen. Auf dem Spielplatz sind 3 fachverweidete Bäume der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus colurna	Baumhasel
- Gem. § 9 Abs. 2 BauGB: Die Nutzung der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 2 zulässigen Wohnungen ist erst zulässig, wenn der Gebäudeeigentümer innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 1 errichtet worden ist.
- Mischgebiet
- 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
 - sonstige nicht wesentlich abtrennbare Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsanhaber und Betriebsleiter,
 - sonstige Wohnungen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Kampfbühnen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen.
 - Sonstige Wohnungen
- Kerngebiet
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO: Innerhalb des Kerngebietes sind zulässig:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht wesentlich abtrennbare Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsanhaber und Betriebsleiter,
 - sonstige Wohnungen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Kampfbühnen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen.
 - Sonstige Wohnungen
- Sondergebiet Zweckbestimmung Park & Ride Parkhaus
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 6 BauNVO: Zulässig ist die Errichtung eines Park & Ride Parkhauses mit Stellplätzen für das Abstellen von Personenkraftwagen, einschließlich der Verkehrswege (Zu- und Abfahrten) und sonstiger nutzungsbezogener Anlagen und Einrichtungen.

2. Wasserwirtschaftliche Festsetzung

- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWVG: In den Teilgebieten "Allgemeines Wohngebiet", "Mischgebiet" und "Sondergebiet Zweckbestimmung Park & Ride Parkhaus" des Bebauungsplanes ist das auf Dachflächen und beteiligten Flächen anfallende ungenutzte Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen zu sammeln und zentralerweit in die Kanalisation der Stadt Butzbach abzuleiten. Die Anlagen sind so zu dimensionieren, dass bis zu einem maßgeblichen 10-jährigen Niederschlagsereignis die zulässige Entwerfung in Grundstücksfläche nicht überschritten wird. Die zulässige Entwerfung Q_{ED} ergibt sich aus nachstehender Formel: $Q_{ED} = A \cdot (n_{max} + 38 \cdot (t_{max} - 1))$. Hierbei ist A die Gesamtheit des angelegenen Grundstückes in ha, die 38 (t_{max}) ergeben sich aus einer Regenspende von 180,33 + 253,33 t_{max}, einem festgesetzten Versickerungsgrad von 20% mit einem Abflusskoeffizienten von 0,75. Die über dem maßgeblichen 10-jährigen Niederschlagsereignis möglich anfallenden Regenspenden können mit einem Überlauf direkt der Kanalisation zugeführt werden.

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (Schichten, Stempel, Stempelreste, Spaltreste) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (ALD, Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundamente sind gem. § 21 Abs. 3 HDStGH in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickern, vermischt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 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, versenkt werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Nach der Satzung über die Schaffung von Stellplätzen in der Stadt Butzbach in der Fassung vom 27.04.2015 gilt:
 - Offene Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind mit Plastersteinen oder ähnlichem Belag auf dem Verkehrsbereich entsprechenden Unterbau wasserundurchlässig herzustellen. Mit Zustimmung der Stadt kann hiervon abgesehen werden.
 - Stellplätze sind ausreichend mit standortgerechten Gehwegen zu umfassen. Aufwärtig der Stadtmitte (Anlage 2) ist für 5 Stellplätze ein Baum, darüber hinaus für je weitere 5 Stellplätze ebenfalls ein Baum in einer unbelasteten Grünanlage von ca. 8 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Absicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen.
- Die DB Services Immobilien GmbH weist in ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.12.2017 u.a. auf Folgendes hin:
 - Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorhaben des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 25 Absatz 1 AEO i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVO i.V.m. § 19 AEO). Die kommunale Überplanung ist daher bis zu einer Freisetzung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig (BEVVG-Urteil v. 16.12.1988, Az. 4 C 48/86).
 - DB Netzfächern dürfen nicht in Anspruch genommen werden.
 - Die Standfestigkeit der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans angrenzenden Oberleitungsmasten darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
 - Die Erdberke darf im Umkreis von 5,00 m um die Oberleitungsmastfundamente nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranstalter ein statischer Nachweis vorzulegen.
 - Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 150 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss mindestens 5,00 m betragen.
 - Der Oberleitungsmast 151-38 besitzt einen Mastkörper mit Fundament und ist demnach entsprechend großflächiger auszustatten.
 - Bereich ehem. Empfangsgebäude mit Freifläche (Flurstücke 931/25, 931/24): Die Planung betrifft einen Kadastreifen, der durch die DB Station & Service AG veräußert 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 nicht ohne Genehmigung des Dienstvertragsbeauftragten 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 abzustimmen.
 - Es ist sicherzustellen, dass die Zuwegung zum ESTW-A Butzbach jederzeit mit Kraftfahrzeugen möglich ist.
 - Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baulandrechtliche und nacharchitektonische 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 gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstigen Heimgeländen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Eindringlinge zur Bahngeländergrenze hin sind so zu veranlassen, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Befahrung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinem Rechtsnachfolger baulich gesichert 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 Straßenfahrzeuge und ihrer Ladung für die Bahnanlagen bestehen. Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abstreifen von Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Ortlichkeit festzulegen und ggf. mit Baulandrecht zu planen.
 - Bei Parallelgängen zwischen Straße und Bahngelände sind Sicherheitsabstände entsprechend DS 800.001 Anlage 1 einzuhalten. Gesetzliche Vorgaben sowie die Richtlinien für passive Schutzrichtungen an Straßen (RPS) und das LIC Merkblatt 777-1 sind bei der Planung von Schutzmaßnahmen zu beachten. Bei anderen Abständen ist der Vorlage einer Risikoanalyse erforderlich.
 - Oberleitung: Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Anlagen. Wie werden hiermit zusätzlich auf die Gefahren durch die 150kV Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenen einschlägigen Bestimmungen. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahnstamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.
 - Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen: Es wird darauf hingewiesen, dass von der geplanten Maßnahme ggf. bestehende Kabel der DB AG betroffen sein können. Eine genaue Abstimmung muss im Rahmen einer örtlichen Kabelinventur 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 Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Im Schutzbereich der Kabel dürfen ohne Zustimmung der Anlagenverantwortlichen keine Eingriffe auf Grund und Boden vorgenommen werden, durch die das Kabel gefährdet oder beschädigt werden kann.
 - Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen: Bei Bauarbeiten unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil- / Kran, Bagger etc.) ist das Überschneiden der Bahnrinne bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit eingehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschneidbegrenzung (mit TV-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 Gleise oder von Bahnbetriebsanlagen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verflüchtungen, Übersetzungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Befahrung von Grundstücken zu Gleisen: Alte Neuanpflanzungen im Nachbarbereich der Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestabstandsflächen ist die DB Konzernrichtlinie (RRI) 882 Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rücksicht u.a. häufig zu gewährleisten. Die Pflanzabstände zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Gleishöhe zu wählen. Soweit vorhanden, Anpflanzungen und Erhaltungsvorgängen der Eisenbahnbetriebe und der Verkehrssicherheit abgestimmt werden können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Befahrung auf Kosten des Eigentümers zurückzusetzen bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe von vornherein auszuschließen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwasser: Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwasser dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuliefern. Eine Versickerung in Gleisanlagen kann nicht zugelassen werden. Die Vorflutentwässerung durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdauflage etc. nicht verändert werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen: Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.46011). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektionen, Wartungen- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Weg-/ Zufahrts- / Betretungsrecht 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 Zufahrtsrechte, inkl. Abstellmöglichkeiten für die Instandhaltungs- und Entlastungsdienste der Unternehmen der Deutschen Bahn AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden. Die Anlagen der DB Station & Service AG wie Bahnsteige, Parkplätze, Fahrradständer, Fahrradkennzeichen, Beschallungs- und Beleuchtungsanlagen, Zugangsregler, Zugänge und Zufahrten, behinderungsfreie Zugänge und Zufahrten sowie weitere Einrichtungen für Kunden der Deutschen Bahn dürfen durch die oben genannte Baumaßnahme / Bauleistung / die künftige Flächenumzäunung nicht beeinträchtigt werden.

Immissionen: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkstrahlung, Abriebe z.B. durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen im benachbarten Bebauungsgebiet führen können. Bei Wohnbauvorhaben in der Nähe von Immissionsquellen sind die Immissionen auf die Vermeidung des kommunalen Planungsträgers hinzuwirken, insbesondere (z.B. Erhaltung Schallschutzwände) und passive (z.B. Regelbebauung) Lärm-schutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnanlagen oder Bahnstrecken sind die Auswirkungen von Mobilfunk, medizinischen Untersuchungsmaßnahmen und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderliche Maßnahmen von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherrn auf eigene Kosten geordnet, Schutzmaßnahmen vorzuziehen bzw. vorzunehmen.

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

3.6 Der Kampfbühnenstandort des Landes Hessen weist in seiner Stellungnahme vom 06.12.2017 u.a. auf Folgendes hin: Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Vorhandensein von Kampfbühnen auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodennutzende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt worden sind bei Abschubarbeiten sind keine Kampfbühnen nachweisbar.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfbühnen, ggf. nach Abgabe des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abschubarbeiten, Bauarbeiten und Baugrunderkundungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Metern (ab OK-HW) erforderlich, auf deren bodennutzende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine ED-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Flächen nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versenkungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind als Sicherheitsgründen weitere Kampfbühnenmaßnahmen vor bodennutzende Baumaßnahmen erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgehens Baugrunderkundung (Spundwand, Vertikal Bohr usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauebene abzusichern. Sofern eine sonderungsfähige Mesesebene vorliegt, sollen die Erdarbeiten mit einer Flächenmessung begleitet werden.

3.7 Artenschutz: Rodungs- und Baufeldfreistellungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchzuführen. Empfohlen 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 Stadtverordnetenversammlung gefasst am 19.12.2016
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde örtlich bekanntgemacht am 19.12.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 19.12.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.10.2017 bis einschließlich 01.12.2017
- Der Geltungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HDG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 37 Abs. 4 HWVG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2018

Die Bekanntmachungen erfolgten per *Handwritten note: in der Butzbacher Zeitung*

Ausfertigungsvemerke: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Butzbach, den 19.01.2018
 Bürgermeister

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch örtliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 26.10.2019

Butzbach, den 16.10.2010
 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

