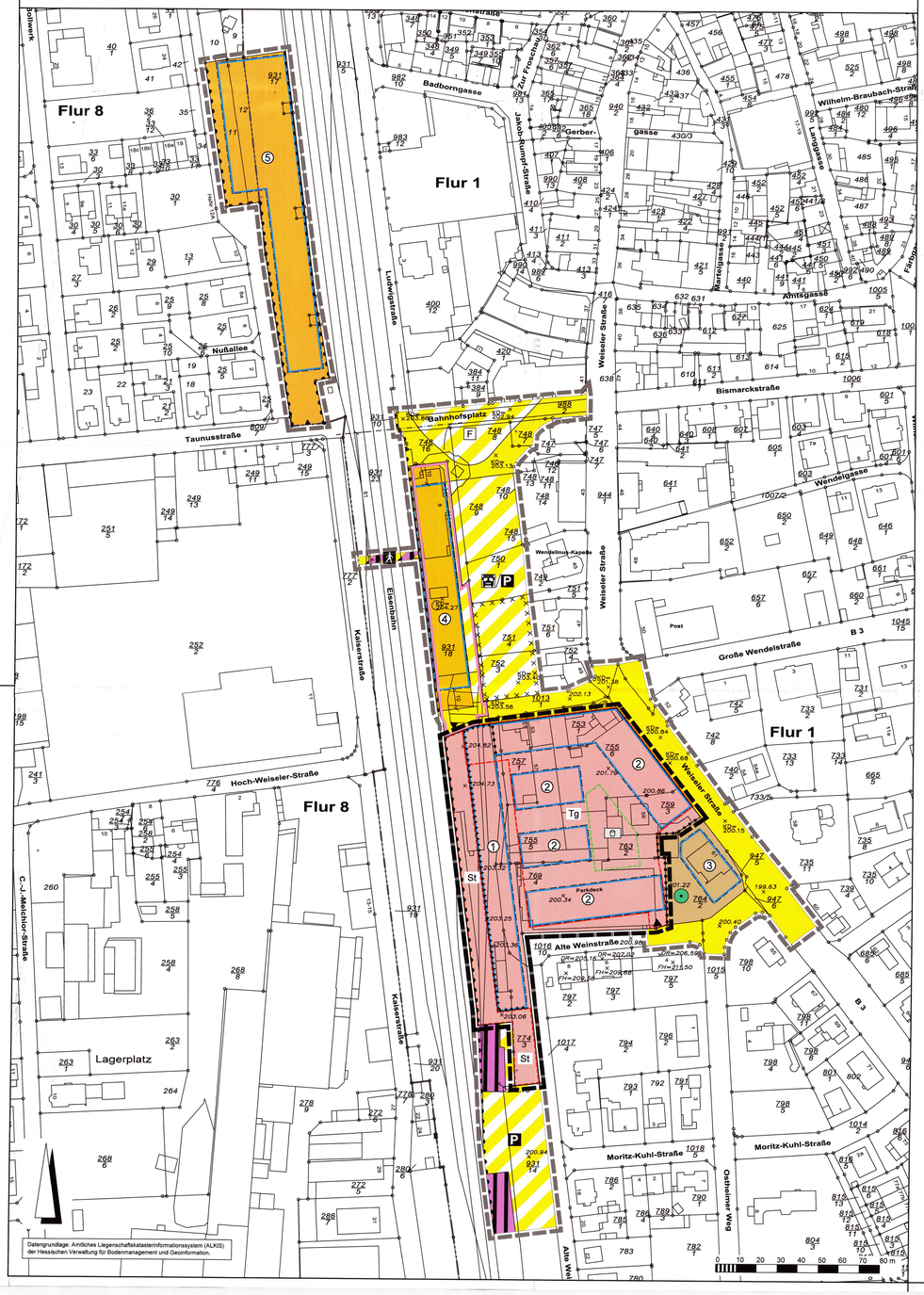
Stadt Butzbach, Kernstadt

Bebauungsplan "Wohnen am Bahnhof" 1. Änderung



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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587),
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 (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),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- **Flur 1** Flurnummer
- 764/2 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- MK — Kerngebiet
- SO$_{P+R}$ — 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:
- OK$_{Geb.}$ — 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:
- P — Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerüberweg (Bahnüberführung)
- Zentraler Omnibusbahnhof
- F — 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohnen am Bahnhof"
- 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.)

Sonstige Darstellungen

- $_{x}$200.34 — Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)
- Achse vorhandene Fußgängerunterführung (nicht eingemessen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wohnen am Bahnhof"

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OK$_{Geb.}$
1	WA	**0,45**	1,2	min. II - max. III	g	-
2	WA	**0,45**	1,2	III	a	-
3	MI	0,4	0,8	II	o	-
4	MK	1,0	-	-	-	214m ü. NN
5	SO$_{P+R}$	0,9	-	-	-	214m ü. NN

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

Vorbemerkung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Anhebung der Grundflächenzahl auf GRZ = 0,45 sowie die Aufnahme einer baurechtlichen Gestaltungsvorschrift zur Dachbegrünung für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die wasserwirtschaftliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnen am Bahnhof" gelten unverändert fort und sind nachrichtlich in kursiv dargestellt.

1 Textliche Festsetzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

1.1.2 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.

1.1.3 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 Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.1.4 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.

1.1.5 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 Aufenthaltsräume bzw. nur solche mit nichtöffenbaren Fenstern und Fenstertüren 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.

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

Acer campestre	*- Feldahorn*	*Carpinus betulus*	*- Hainbuche*
Acer platanoides	*- Spitzahorn*	*Corylus columa*	*- Baumhasel*

1.1.7 Gem. § 9 Abs. 2 BauGB: Die Nutzung der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 2 zulässigen Wohnungen ist erst zulässig, wenn der Gebäuderiegel 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:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des
4. Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. 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:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

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 Spielhallen sowie Piercing- und Tattoostudios.

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 Verkehrswege (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 das auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen zu sammeln und zeitverzögert in die Kanalisation der Stadt Butzbach abzuleiten. Die Anlagen sind so zu dimensionieren, dass bis zu einem maßgeblichen 10-jährigen Niederschlagsereignis die zulässige Einleitmenge je Grundstücksfläche nicht überschritten wird. Die zulässige Einleitmenge Qdr ergibt sich aus nachstehender Formel: Qdr (l/s) = A (ha) x 38 (l/s/ha). Hierbei ist A die Gesamtfläche des angeschlossenen Grundstückes in ha. Die 38 (l/s/ha) ergeben sich aus einer Regenspende von R5/0,33 = 253,33 l/s/ha, einem festgesetzten Versiegelungsgrad von 20% mit einem Abflussbeiwert von 0,75. Die über dem maßgeblichen 10-jährigen Niederschlagsereignis möglich anfallenden Regenspenden können mit einem Überlauf direkt der Kanalisation zugeführt werden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gebäudegestalt (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 gilt: Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 50% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung (vgl. Artenliste unter 4.1) zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

Sedum-Kraut-Begrünung:
Empfehlung: Sedum-Kraut-Begrünung durch Trockenansaat von Kräutersamen und Ausstreuen von Sedum-Sprossen.

Kräuter:

Gemeine Schafgarbe	- Achillea millefolium
Kornblume	- Centaurea cyanus
Habichtskraut	- Hieracium pilosella
Fingerkraut	- Potentilla verna
Wilder Majoran	- Origanum vulgare
Thymian	- Thymus serpyllum

Sedum-Arten:

weißer Mauerpfeffer	- Sed. album
Fetthenne	- Sed. floriferum
Mongolen-Sedum	- Sed. hybridum
Tripmadam	- Sed. reflexum
milder Mauerpfeffer	- Sed. sexangulare
Teppich-Sedum	- Sed. spurium

4.2 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.3 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt 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.

4.4 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.

4.5 Nach der Satzung über die Schaffung von Stellplätzen in der Stadt Butzbach in der Fassung vom 27.04.2015 gilt:

(2) Offene 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.

(3) Stellplätze sind ausreichend mit standortgerechten Gehölzen zu umpflanzen. Außerhalb der Stadtmitte (Anlage 2) ist für 5 Stellplätze ein Baum, darüber hinaus für je weitere 5 Stellplätze ebenfalls ein Baum in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 8 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Absicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen.

4.6 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 Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i. V. m. § 18 AEG). Die kommunale Überplanung ist daher bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig (BVerwG. Urteil v. 16.12.1988, Al. 4 C 48.86).

DB Netzflächen 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 Erdoberkante darf im Umkreis von 5,00 m um die Oberleitungsmastfundamente 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 Oberleitungsmastfundamenten muss mindestens 5,00 m betragen.

Der Oberleitungsmast 151-36 besitzt einen Mastrückanker mit Fundament und ist demnach entsprechend großflächiger auszusparen.

Bereich ehem. Empfangsgebäude mit Freifläche (Flurstücke 931/25, 931/24):
Die Planung betrifft einen Kaufgegenstand, 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 vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten 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 ESTW-A 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 einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahngeländegrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Gegen eu ziele Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern 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 I Zufahrten teilweise in direkter Nachbarschaft zu den Gleisen geplant sind, könnte nach der Inbetriebnahme eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Straßenfahrzeuge und ihrer Ladung für die Bahnanlagen ausgehen. Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen.

Bei Parallellage zwischen Straße und Bahngleise sind Sicherheitsabstände entsprechend DS 800.001 Anlage 11 einzuhalten. Gesetzliche Vorgaben sowie die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC 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 einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Vorhandene Kabel und Leitungen I Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen:
Es wird darauf hingewiesen, dass von der geplanten Maßnahme ggf. betriebsnotwendige Kabel der DB AG betroffen sein können. Eine genaue Abstimmung muss im Rahmen einer örtlichen Kabeleinweisung 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 Einwirkung 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 Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (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 Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite:
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen; müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 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 Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr im Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer:
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorfluterverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.
Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen:
Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601tl.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Wege-/ Zufahrts-/ Betretungsrecht der DB Mitarbeiter und von der DB beauftragte Dritte:
Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des 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 Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste 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, Fahrkartenautomaten, Beschallungs- und Beleuchtungsanlagen, Zugzielanzeiger, Zugänge und Zufahrten, behindertengerechte Zugänge und Zufahrten sowie weitere Einrichtungen für Kunden der Deutschen Bahn dürfen durch die oben genannte Baumaßnahme I Bauleitplanung I die künftige Flächennutzung 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 Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter-Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten 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 erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete, Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

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

4.7 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 Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

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

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Metern (ab GOK II/WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Flächen nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierungsfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

4.8 Artenschutz:

Rodungs- und Baufeldfreistellungsarbeiten sind außerhalb der Brutsaison 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	06.11.2019
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	21.01.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	21.01.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	28.01.2020 28.02.2020
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	30.06.2020

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Butzbacher Zeitung.

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

Butzbach, den 08.07.2020

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 13.07.2020

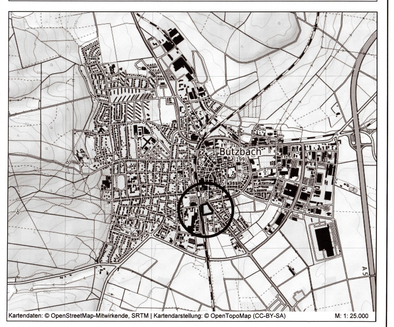
Butzbach, den 13.07.2020

Bürgermeister

Stadt Butzbach, Kernstadt

Bebauungsplan

"Wohnen am Bahnhof" 1. Änderung



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1: 25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung

Stand:	08.01.2020 04.03.2020
Projektleiter:	Roeßing
CAD:	Roeßing
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	200119