

Gewerbegebiet



Fl. 8

Fahrbahnrand gemäß Vermessung vom 10.03.2021

Datengrundlage
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Februar 2021

Zeichenerklärung der ALK-Daten

- Grundstücksgrenze
- Flur
- Flurstücksnummer

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- GE₁₋₂ Gewerbegebiete, Indizes 1 und 2
- 0,6 Grundflächenzahl
- z. B. F_N=181,5 Firsthöhe in m ü. NN
- Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Zweckbestimmung:
- Blühstreifen
- Waldstilllegung
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Gashochdruckleitung)
- Begünstigte: Gasversorgungsunternehmen
- Bauverbotszone (nachrichtlich)
- Baubeschränkungszone (nachrichtlich)
- Höhenlinien gemäß Vermessung vom 10.03.2021

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1. Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der in den Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstellen einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Die Verkaufsstellenbeschränkung gilt nicht für Betriebe der Automobilbranche.
 Gem. § 1 (9) BauNVO sind nicht zulässig:

- Spekulationen,
- Logistikunternehmen
- Versammlungsstätten

1.2. Die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur innerhalb gewerblich genutzter Gebäude zulässig. Freistehende Gebäude, die nur bzw. überwiegend Wohnzwecken dienen, sind nicht zulässig. Die Wohnnutzfläche muss gegenüber der gewerblichen Nutzfläche untergeordnet sein. In die Berechnung sind keine Freiflächen einzubeziehen.

1.3. Es sind nur die in § 8 BauNVO genannten Betriebe zulässig, wenn deren Löschwasserbedarf 96 m³/h. über einen Zeitraum von 2 Stunden nicht überschritten wird, es sei denn, der darüber hinausgehende Bedarf wird von dem jeweiligen Gewerbetreibenden selbst, z.B. durch einen Feuerlöschtisch oder Zisterne, oder zwischenzeitlich durch Dritte, vorgehalten.

1.4. Die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.5. Technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Solarthermie-/Photovoltaikanlagen, sind bei Ermittlung der Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) bzw. der Gebäudeoberkante (bei Flachdächern) nicht zu berücksichtigen (§ 9 (3) BauGB).

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB und die Flächen für die Rückhaltung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser, welches auf den Bauflächen anfällt, ist zu drosseln. Es dürfen von diesen Flächen max. 10 l/s/ha Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeleitet werden. Die Drosselung ist unter Berücksichtigung der undurchlässigen Fläche mit Berücksichtigung des Zuschlagsfaktors f_z = 1,2 unter Berücksichtigung des Arbeitsplatzes DWA-A 117, jeweils neueste Fassung, zu berechnen.

- Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Straßentafeln oder Wege oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen und gemäß HBO grünerisch anzulegen. Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig.
- Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind Pflanzflächen anzulegen. Sie sind in Gruppen mit standortgerechten Laubgehölzen flächig und lückelos unter Berücksichtigung der Standortbedingungen der gewählten Gehölze zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Alternativ sind auch Blühwiesen, auch anteilig, zulässig. Für Blühwiesen ist Saatgut heimischer Wildblumenmischungen zu verwenden. Empfehlungen: Blühwiesen sollten alle 3 Jahre nach vorherigem Umgraben und Lockern des Bodens neu eingesät werden. Die Wiesen sollten maximal zweimal im Jahr gemäht werden. Die 1. Mahd sollte im Juli bzw. August durchgeführt werden. Eine 2. Mahd ist Ende September bis Ende Oktober möglich. Das Mahdgut ist nach etwa 7 Tagen zu entfernen.

Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig. Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Feldahorn *	Acer campestre
Stieleiche *, **	Quercus robur
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus
Espe/Zitterpappel	Populus tremula

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hassel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Hartweige *	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

5.4. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmungen „Waldstilllegung“ und „Blühstreifen“ sind für diese Flächen festgesetzten Maßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 (1a) BauGB dem Gewerbegebiet zugeordnet.

6. Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen zu treffende bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Mindestens 50 % der Dachflächen sind mit Modulen der Solarthermie und/oder der Photovoltaik zu bestücken. Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10 % sind floristisch zu begrünen. Das Substrat muss mindestens 8 cm stark sein. Wenn eine Drainmatte verwendet wird, muss der Aufbau mindestens 10 cm und wenn ein Schüttstoffgemisch verwendet wird, muss der Aufbau mindestens 12 cm betragen.

7. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Nutzung von Strom getroffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen. Es sind störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampfampfen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur ≤ 3000 Kelvin zu verwenden. Dies gilt auch für Außenwerbung.

8. Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691 dürfen in den nach § 1 (4) BauNVO gegliederten Gebieten nicht überschritten werden.

Teilflächen	max. zul. Emissionskontingente L _{EX}	
Nr.	Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) d(B)A	Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) d(B)A
GE ₁	59	44
GE ₂	62	47

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, Stand 12/2006. Die Einhaltung der maximal zulässigen Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

9. Gestaltungssatzung nach § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

9.1. Für die Fassadengestaltung dürfen keine grellen Farben gewählt werden.

9.2. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und jegliche Hinweisschilder) sind nur bis auf Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude bzw. bei Flachdächern bis oberste Außenwandbegrenzung zulässig. Sie dürfen nicht über die Grundstücksgrenze hinausragen. Reflektierende, blinkende bzw. grelle Farben sind nicht zulässig. Die Festsetzung bezüglich Höhe und Beleuchtung gilt auch für freistehende Werbeanlagen, z. B. Pylone.

9.3. Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Oberseitenschutz mit einer Länge von 0,5 m in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Kunststoffmaterialien sind nicht zulässig. Die Wahl der Einfriedigung ist im Freiflächenfeststellungsplan des Bauantrages nachzuweisen.

9.4. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Befestigung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.

10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

10.1. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 23 (1) HStRG Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten und bauliche Anlagen), nicht errichtet werden.

Anlagen der Außenwerbung sind in der Bauverbotszone nicht zulässig. Bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an die Landesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, dürfen nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§12 und 14 BauNVO sind ebenfalls unzulässig. In der Baubeschränkungszone sind gemäß § 23 (2) HStRG Werbeanlagen genehmigungspflichtig. Photovoltaik- und Solaranlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße L 3134 führen.

Im Bauantragsverfahren für bauliche Anlagen einschl. für wesentliche Aufschüttungen und Abgrabungen, die innerhalb der Baubeschränkungszone errichtet werden sollen, ist gemäß § 23 HStRG die Zustimmung von HessenMobil einzuholen.

10.2. Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von 20 m und mehr bedürfen der Genehmigung. Auch liegt der Geltungsbereich in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim (St.Anz. 48/84, S. 2352 vom 24.10.1984). Die Ge- und Verbote dieses Schutzgebietes sind zu beachten.

10.3. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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 (§ 55 (2) WHG). Das Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).

10.4. Bei den Bodenaushubarbeiten ist auf Auffälligkeiten bzgl. Geruch und Farbe des Bodens zu achten und gegebenen Falles die zuständige Behörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, zu informieren. In diesem Falle ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäß entsorgt werden.

10.5. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet einer erloschenen Bergbauberechtigung, in der Erkundungsarbeiten mit Bohrungen stattgefunden haben. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

10.6. Im Planbereich befinden sich archaische Bodendenkmäler. Bei Erdarbeiten sind daher jederzeit mit Bodendenkmälern, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste, gerechnet werden. Diese sind nach § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archaische Bodendenkmäler oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDschG).

Die Archaische Bodendenkmäler Wetterau und das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Bauarbeiten (auch Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen.

11. Hinweise und Empfehlungen

11.1. Die Baufeldräumung darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Wenn die Baufeldräumung außerhalb des oben genannten Zeitraumes stattfinden muss, ist die Räumung durch eine fachlich versierte ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Die Kontrolle muss sich auch über angrenzende landwirtschaftliche Flächen erstrecken.

11.2. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Blühstreifen“ ist als Blühwiese unter Verwendung von Saatgut heimischer zertifizierter Wildblumenmischungen aus kontrolliertem Anbau anzulegen und zu pflegen. Die Einsaat muss im Frühjahr bis zum 31. März vorgenommen werden. Dünger, Herbizide, Insektizide und Fungizide dürfen nicht eingesetzt werden. Die Fläche ist alle 3 Jahre nach vorherigem Umgraben und Lockern des Bodens neu einzusäen. Eine Mahd darf frühestens ab Anfang Oktober erfolgen. Das Mahdgut ist nach etwa 7 Tagen zu entfernen. Mindestens 5 Jahre ist die Wirksamkeit der Maßnahme zu überwachen.

11.3. Für spiegelnde Gebäudeteile sollten transluzente Materialien verwendet werden. Alternativ sollten Markierungen (Punktraster, Streifen) aufgebracht werden. Der Außenreflexionsgrad der Verglasung sollte maximal 15 % betragen.

11.4. Die der Planung zu Grunde gelegten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Butzbach während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung am 02.02.2021 beschlossen. Der Beschluss ist am 20.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB: Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 26.04.2021 bis 28.05.2021 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.04.2021.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB: Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 20.04.2021 durchgeführt.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB: Der Bebauungsplan ist mit Begründung von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 21.09.2021 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat einschließlich der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vom 13.06.2022 bis einschl. 22.07.2022 öffentlich ausgelegt.

Die ausgelegten Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Stadt im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 03.06.2022 in der Butzbacher Zeitung. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich auf die Internetseite der Stadt gestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB: Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 09.06.2021 vorgenommen. Das Verfahren wurde gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB: Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.12.2022 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 91 (3) wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 12.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Durch diese Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Butzbach, 22. DEZ. 2022
 (Bürgermeister)

Butzbach, 12.12.2022
 (Bürgermeister)



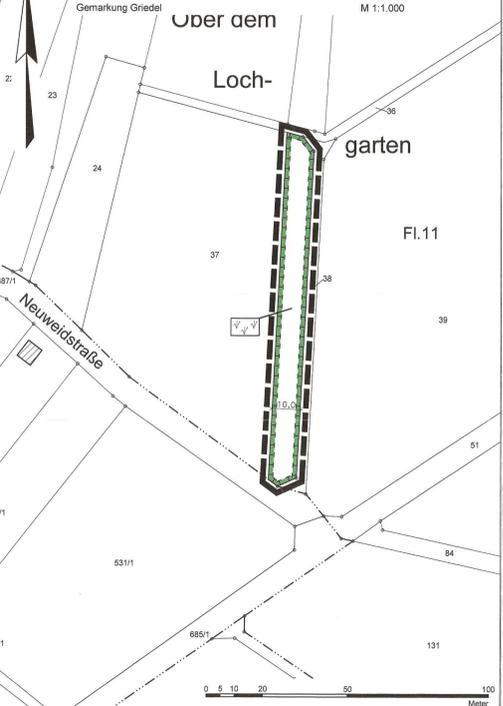
Lage des Geltungsbereiches der Ausgleichsfläche M1:20.000

Ausgleichsfläche 1

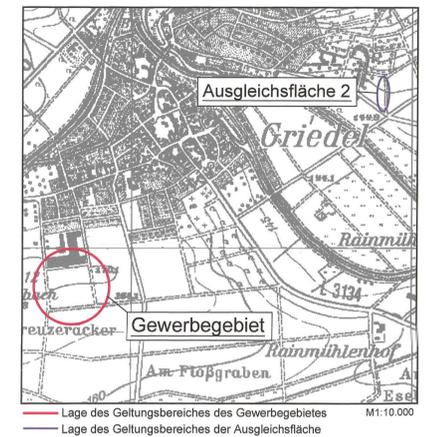


Datengrundlage
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Mai 2022

Ausgleichsfläche 2



Datengrundlage
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Februar 2021



Lage des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes M1:10.000

Lage des Geltungsbereiches der Ausgleichsfläche

Stadt Butzbach

Bebauungsplan "Gewerbegebiet zwischen Weiherstraße und Ortsumgehung Griedel"

Gemarkungen Griedel und Pohl-Göns

Satzung			
Bearbeitet:	I. Zillinger	Mäßstab:	Stand:
Gezeichnet:	G. Zillinger	1:1.000 /	12.12.2022
Geprüft:	[Signature]	1:5.000	Zeichnungsnummer:
			2103/1
			Ersatz für: