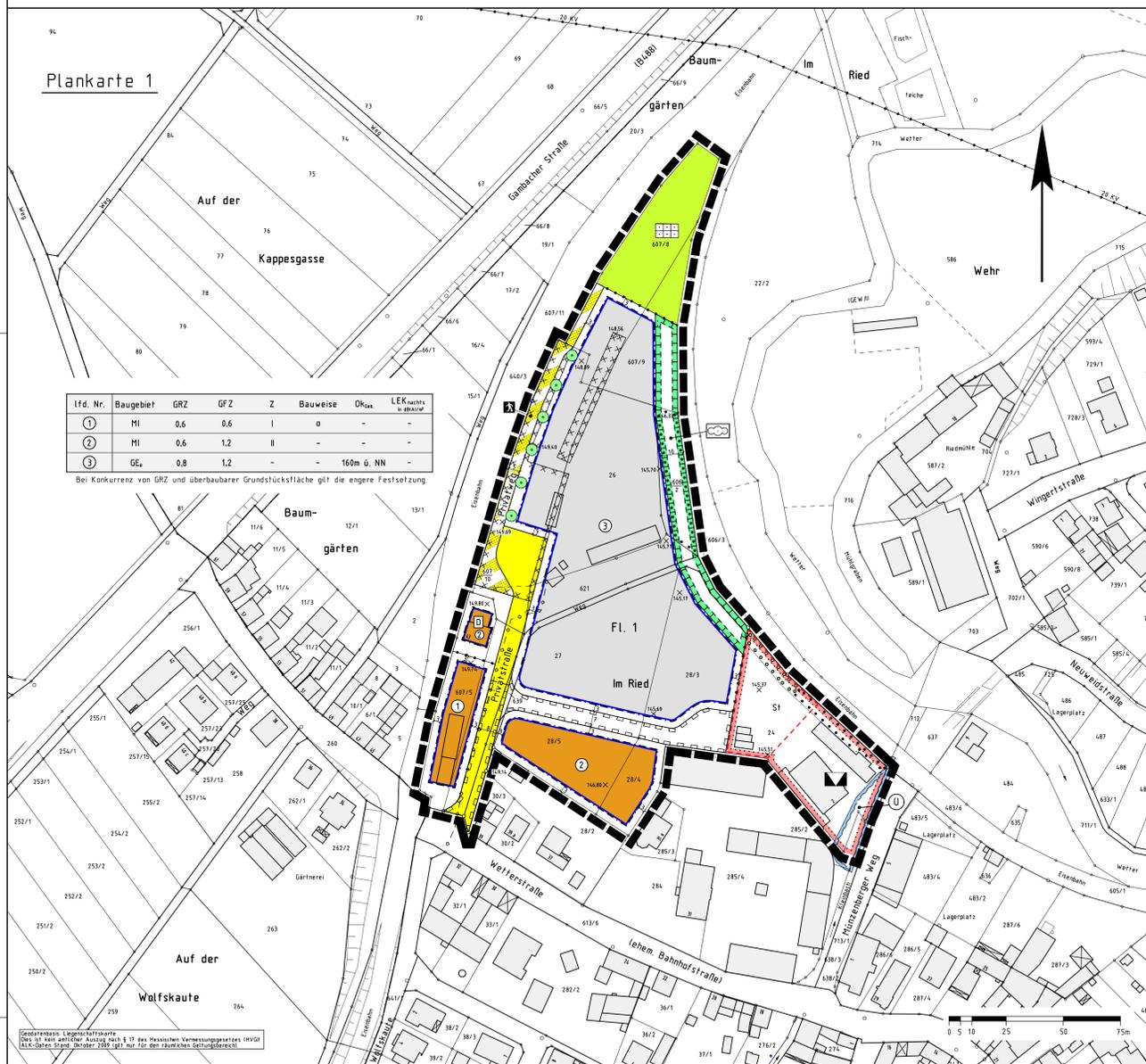


Stadt Butzbach, Stadtteil Griedel

Bebauungsplan

"Münzenberger Weg / Wetterstraße (ehem. Bahnhofstraße)"



Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Planungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

- 1 Zeichenerklärung**
- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
 - 1.1.1 Flurgrenze
 - 1.1.2 Fl. 1 Flurnummer
 - 1.1.3 Polygonpunkt
 - 1.1.4 27 Flurstücksnummer
 - 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
 - 1.2 Planzeichen
 - 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1.1 MI Mischgebiet (vgl. 2.1)
 - 1.2.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (vgl. 2.1)
 - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
 - 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
 - 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN, hier: Gebäudeoberkante
 - 1.2.2.4.1 OK_{geb} Gebäudeoberkante
 - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 1.2.3.1 o offene Bauweise
 - 1.2.3.2 Baugrenze
 - 1.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 1.2.4.1 Zweckbestimmung: Fläche für Kulturelle Einrichtungen; hier: "Dorftreff"
 - 1.2.5 Verkehrsflächen
 - 1.2.5.1 Straßenverkehrsfläche (privat)
 - 1.2.5.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 1.2.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
 - 1.2.5.3.1 Rad- und Fußweg (privat)
 - 1.2.6 Grünflächen
 - 1.2.6.1 Private Grünfläche Zweckbestimmung Kleingärten
 - 1.2.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - 1.2.7.1 Überschwemmungsgebiet
 - 1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.8.1.1 Entwicklungsziel: Erhalt und Neuanlage einer geschlossenen Laubhecke; vgl. 2.5.2
 - 1.2.8.1.2 Entwicklungsziel: Fledermausrefugium/Winterquartier; vgl. 2.5.3
 - 1.2.8.1.3 Entwicklungsziel: Reptilien- und Amphibienmaßnahmen; vgl. 2.5.4
 - 1.2.8.1.4 Entwicklungsziel: naturnahe Grünlandensaatz (Extensivgrünland); vgl. 2.5.5
 - 1.2.8.1.5 Entwicklungsziel: Extensivgrünland; vgl. 2.5.6
 - 1.2.8.2 Anpflanzung von Laubbäumen
 - 1.2.8.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. 2.6.2)
 - 1.2.8.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
 - 1.2.9 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 - 1.2.9.1 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - 1.2.10 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.10.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
 - 1.2.10.1.1 Stellplätze
 - 1.2.10.2 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer des "Dorftreffs"
 - 1.2.10.3 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; vgl. 5.4
 - 1.2.10.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2.10.5 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Males der baulichen Nutzung

- 2 Textliche Festsetzungen**
- 2.1 Für das Mischgebiet (MI) gilt:
Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.
 - 2.2 Für das Gewerbegebiet (GE₁) gilt:
2.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO: Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Hierin eingeschlossen ist der Einzelhandel mit Brennstoffen und Mineralölprodukten; dieser ist ausnahmsweise zulässig.
2.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.
2.2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO: Zulässig sind in dem Gewerbegebiet (GE₁) Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche das nachfolgend angegebene Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Fläche	LER _{nachts} in dB(A) ^m
GE ₁	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gilt für die private Grünfläche Zweckbestimmung Kleingärten; Je Garten ist eine freistehende Gartenlaube mit max. 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.
2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
2.5.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasterkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
2.5.2 Maßnahmen: Erhalt von Gehölzstrukturen
Entwicklungsziel: Geschlossene Laubstrauhecke
Maßnahmen: Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen innerhalb des gekennzeichneten Bereiches. Hier sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Anpflanzung einer 10 m breiten geschlossenen naturnahen Laubstrauhecke unter Verwendung der Artenlisten 1 und 2. Die Laubstrauhecke soll in Ergänzung zu 2. zu erhaltenen naturnah ausgeprägten Gehölzbereichen entlang der östlichen Grenze erfolgen und sich in ihrer Struktur an dieser orientieren.
Innerhalb der Laubstrauhecke am östlichen Rand des eingeschränkten Gewerbegebietes sind mindestens zwei Höhlen-Nistkästen für Kleinvögel und zwei Fledermauskästen aufzuhängen bzw. anzubringen.
Hinweis: Diese Maßnahme muss vor Baubeginn bzw. spätestens vor Beginn der Brutzeit im März vorgenommen werden, um artenschutzrechtliche Eingriffe zu vermeiden.
2.5.3 Maßnahmen am bestehenden ehemaligen Betriebsgebäude
Entwicklungsziel: Fledermausrefugium/Winterquartier
Maßnahmen: Die Tür ist verschlussicher zu machen und mit Einflugöffnungen bzw. Einflugschlitzen zu versehen (5 cm hoch, 20 cm breit, im oberen Drittel). Am Boden ist ein Durchschlag von 5 x 5 cm für Amphibien einzubauen. Die übrigen Türen und Fenster sind zu vermauern und ebenfalls mit Einflugschlitzen zu versehen.
Im Inneren des Gebäudes sind erhöhten Bereichen mehrschichtige Hohlblockwände aufzusetzen.
Die Decke ist zur Einleitung von Regenwasser an mehreren Stellen zu durchbohren. Im Inneren ist unter den Deckendurchbohrungen eine geeignete Fläche zum Sammeln von Wasser anzulegen (Einführung mit Teichfolie). Ein ebenerdiger Ausfluss für Wasser ist vorzusehen (dies kann auch der Amphibiendurchschlag sein).
Sonstige Durchzugs- und Lüftungsöffnungen sind zu verschließen. Erdanhäufungen entlang der Außenwände sind zulässig.
Empfehlung: Die Durchführung der Maßnahmen sollte durch einen Fledermauspezialisten begleitet werden, um eine sachgemäße Durchführung zu gewährleisten.

- 2.5.4 Maßnahmen im Bereich der weiteren vorhandenen baulichen Anlagen
a.) Entwicklungsziel: Reptilien- und Amphibienmaßnahmen
Die baulichen Anlagen (asphaltierte Flächen usw.) sind auf mind. 1,50 m unter Geländeoberkante zurückzubauen. Kies-, Schotter- und Lesesteinauflagen sowie Wasserrinnen sind anzulegen.
b.) Entwicklungsziel: Amphibienmaßnahmen
Die vorhandenen Beckenwände sind auf Bodenniveau zurückzubauen. Die eigentlichen Becken (vertiefte Bereiche) sind mit Erdanrampungen zu versehen und zu erhalten. Eventuell vorhandene Ausflussschächte unter Bodenniveau sind zu verschließen. Ausgenommen hiervon ist lediglich die vorhandene Zuleitung des runden Hauptlückbeckens zur Wetter. Diese soll im Zuge der Maßnahmen als offener naturnaher Anschluss an die Wetter aufgegeben und hergerichtet werden.
c.) Die vorhandenen Gehölze und Grünflächen sind zu erhalten.
2.5.5 Derzeitige Ackerflächen
Die Ackerfläche ist mit einer naturnahen Grünlandensaatz einzusäen und als Extensivgrünland zu bewirtschaften.
Empfehlung: Die Fläche sollte 1-2 pro Jahr gemäht werden, die 1. Mahd nicht vor dem 15.06. eines Jahres erfolgen. Die 2. Mahd kann bei schwachem Aufwuchs ausbleiben werden. Das Mahdgut sollte abtransportiert und jegliche Düngung unterlassen werden.
2.5.6 Grünlandflächen
Das Grünland ist weiterhin extensiv zu bewirtschaften. Die Empfehlung 2.5.5 Abs. 2 gilt analog.
2.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB:
2.6.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstamm, StU 14-16 cm):
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Sorbus aucuparia - Eberesche
2.6.2 Anpflanzung einer geschlossenen Laubhecke in Fortführung der bestehenden Hecke entlang der östlichen Grenze der Flächen für Gemeinbedarf unter Verwendung der Arten der Artenlisten 1 und 2.
2.6.3 Erhalt von Gehölzen: Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen innerhalb des gekennzeichneten Bereiches in den Flächen für Gemeinbedarf. Hier sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

- 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 1,50 m im Mischgebiet (MI) und 2,50 m im Gewerbegebiet (GE₁) über Geländeoberkante. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäuchern abzufrieden (Artenliste 2, einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit dauerhaft Klempflanzen zu beranken (Artenliste 3). Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasterkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
3.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchanpflanzungen gem. Artenliste erhalten. Es gilt 1 Baum 10 qm und 1 Strauch 1 qm. Die nach der Planzeichnung anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.
3.4 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume)	
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Buche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Juglans regia	- Walnuß
Malus sylvestris	- Wildstiefel
Prunus prastrei	- Wildrose
Sorbus domestica	- Speierling

Artenliste 2 (Sträucher)	
Cornus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Roter Huetzegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Crataegus laevigata	- Weißdorn
Lonicera xylosteum	- Heckenrose
Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Rosa canina agg.	- Hundrose

Artenliste 3 (Klempflanzen)	
Campsis radicans	- Trompetenblume
Clematis montana	- Gelbblät
Clematis integrifolia	- Kletterblutweiderich
Hedera helix	- Efeu
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelbstäut
Pteris aquilina	- Wilder Wein
Lonicera caprifolium	- Gelbblät
Philadelphus aureus	- Kletterblutweiderich
Vitis rotundifolia	- Eichen-Wald
Wisteria sinensis	- Büsungel, Glyzine

- 4 Nachrichtliche Übernahmen**
- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Baugangstellung geltenden Fassung ergänzt.
 - 4.2 Der ehemalige Bahnhof Griedel ist als Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz eingetragen. Alle Maßnahmen an dem Kulturdenkmal sind nach § 10 HDSchG genehmigungspflichtig. Auch in dessen Umgebung bedürfen bauliche Veränderungen im Rahmen des Umweltschutzes der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises und ggf. des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen.
 - 4.3 Das Plangebiet befindet sich in der Zone II im Halbkulturschutzgebiet in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.03.1929). Ebenso liegt das Plangebiet im Halbkulturschutzgebiet Bad Nauheim, in der quantitativen Zone D, Verordnung vom 24.10.1984 und Änderung vom 01.07.1988 (StAnz. 48/1984 S. 2352). Die geltenden Verbote in der oben genannten Verordnung sind zu beachten.
 - 4.4 Der Geltungsbereich (Plankarte 1) befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet des Kleinbaches. Die gesetzlichen Regelungen des § 14 HWG sind zu beachten.

- 5 Hinweise**
- 5.1 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WRG).
 - 5.2 Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz GVBl. I vom 23.10.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Pressen, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
 - 5.3 Gem. § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 - 5.4 Für die Flächen 1.2.10.3 gilt:
- Zukünftige Bauarbeiten, Erdarbeiten oder Abbrucharbeiten in diesen Bereichen und in den Bereichen der baulichen Einrichtungen sind durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder durch einen geeigneten Gutachter zu begleiten und zu überwachen. Verursachte Bereiche sind durch geeignete Maßnahmen wie Bodenaustausch zu sanieren.
- Durchgeführte Untersuchungsmaßnahmen und Sanierungsarbeiten sind frühzeitig mit der Fachstelle Wasser- und Bodenschutz des Wetteraukreises abzustimmen und sind zu dokumentieren. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten ist der Fachstelle Wasser- und Bodenschutz ein Bericht vorzulegen.
 - 5.5 Die Fachstelle Naturschutz und Landschaftspflege weist im Rahmen der Stellungnahme des Wetteraukreises vom 04.10.2011 darauf hin, dass die Umsetzung der vorlaufenden Kompensationsmaßnahmen immer vor der Brutsaison erfolgen müssen, in welcher der Eingriff erfolge. Erst wenn die Wirkung der vorlaufenden Kompensationsmaßnahmen gesichert und nachgewiesen sei, dürfe nach der geltenden Rechtslage der mit ihr verbundene Eingriff erfolgen. Nur so trete kein Verbotstatbestand nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ein und es sei keine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Hierüber seien alle späteren Vorhabensträger zu informieren. Daher sei auch die Abnahme der CEF-Maßnahme durch die Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises vor Eingriffbeginn zu beantragen und durchzuführen.

Verfahrensvermerk:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 29.06.2010
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.07.2010

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.07.2010
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.07.2010 bis einschließlich 27.08.2010

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.01.2011
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.01.2011 bis einschließlich 18.02.2011

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.08.2011
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.09.2011 bis einschließlich 07.10.2011

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.08.2011

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 Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.
Butzbach, den _____
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____
Butzbach, den _____
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35448 Linden - Tel. 06463 / 9537-4, Fax 9537-39
19.09.09/12.16.10
Stadt Butzbach, Stadtteil Griedel
Bebauungsplan "Münzenberger Weg / Wetterstraße (ehem. Bahnhofstraße)"
Satzung
Stand: 17.08.2011
13.10.2011
CAD: Fischer
Bsp: Fischer
Maßstab: 1 : 1.000