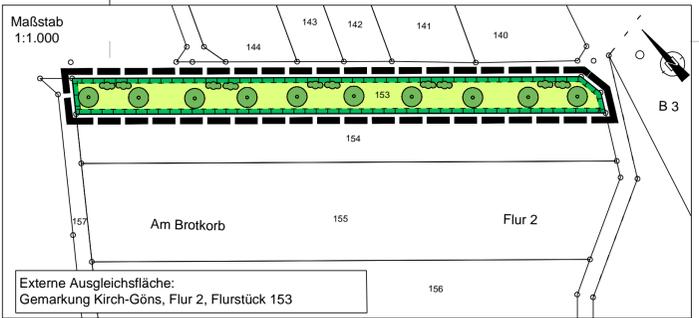


Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung		
		Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	o	II	0,5	1,0
Höhe baulicher Anlagen 1) max. 10 m				

1) Bezugspunkt: Oberante der fertiggestellten angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Am Bann)

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.



PLANZEICHEN (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

1,0 / 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) / Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Private Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Anlage einer Extensivwiese mit Obstbäumen und Randbepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Maßangabe in Meter

Gebäudebestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.
- Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden dürfen höchstens zwei Wohnungen errichtet werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Bei Neubauten ist Niederschlagswasser von unbegrünter Dachflächen in einer Zisterne aufzufangen. Pro 25 m² angeschlossener versiegelter Fläche je Grundstück muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m³ betragen. Ein Überlauf an das Kanalnetz ist zulässig.
 - Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche (externer Geltungsbereich) ist eine Extensivwiese mit 10 hochstämmigen Obstbäumen (heimische bzw. lokale Sorten) sowie eine aufgelockerte Randbepflanzung mit standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste A.5.2 (Mindestlänge 50 m, Pflanzabstand max. 1,5 m) anzulegen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche ist eine Hecke aus Arten der Pflanzliste A.5.2 (Pflanzabstand max. 1,5 m) einschließlich einer Unterpflanzung mit standortgerechten Stauden zu pflanzen. Vorhandene Nadel- und Ziergeholze in diesem Bereich können erhalten bleiben, sind jedoch bei Abgang durch heimische Gehölze zu ersetzen.
 - Für Gehölzpflanzungen sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden. Laubbäume (Hochstamm, 3x v., Stammmfang mind. 12-14 cm): Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus silvestris (Wildapfel), Prunus mahaleb (Steinwechsell), Pyrus pyrastrer (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling). Sträucher (verpflanzter Strauch, 5 Triebe, Höhe 60 - 100 cm): Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Harttriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffliger Weißdorn), Cytisus scoparius (Besenginster), Hippophae rhamnoides (Sanddorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn),

Salix aurita (Ohrchenweide), Salix caprea (Salweide), Salix purpurea (Purpurweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 - Die Mindestdachneigung beträgt bei Hauptgebäuden 5°.
 - Garagen und Carports können auch mit Flachdach errichtet werden.
 - Als Dachfarben sind ausschließlich die Farben Rot, Braun und Grau zulässig.
 - Die Breite von Dachgauben darf zusammengefasst nicht länger als ein Drittel der Dachlänge betragen. Der gebelseitige Dachüberstand darf 0,30 m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO)

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sowie Fremdwerbung sind unzulässig.
- Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 - Für neue Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflechte, Streckmetalle und Stabgitter sowie Holzlatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 2,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.
 - Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben.
- Begrünung baulicher Anlagen, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücks-freiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30% Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste A.5.2 erhalten (1 Baum = 25 m², 1 Strauch = 1 m²). Vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
 - Bei Neubauten sind Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungs-aufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schutt-stoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.

C. Hinweise und Empfehlungen

- Denkmalschutz

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind Funde aus der Bronze- und Eisenzeit. Der Denkmalkarakter ist damit belegt (§ 9 Abs. 1 und § 19 HDSchG). Bauvorhaben bedürfen daher nach § 16 Abs. 1 HDSchG einer denkmalrechtlich Genehmigung. Gemäß § 7 Abs. 2 HDSchG wird die erforderliche denkmalrechtlich Genehmigung unter folgenden Auflagen erteilt: Wenn Erdarbeiten (in o.g. Baugebiet) geplant werden, so sind diese im Rahmen der denkmalrechtlich Genehmigung nach § 16 HDSchG durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Der Abtrag des Mutterbodens hat mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel) bei sämtlichen Erschließungsarbeiten auf ein archäologisch beobachtbares Niveau nach Maßgabe der Archäologie zu erfolgen. Treten Befunde auf, ist der Dachfirma genügend Zeit einzuräumen, diese zu dokumentieren und zu bergen. Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG die Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen. Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt (http://www.b-f-k.de/pdf/grabfirm_hessen.pdf).
- Schutz von Versorgungsleitungen

Zum Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vor-zusehen.
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung wird hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.
- Abwasser, Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser orts-nah 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.
- Stellplätze

Hinsichtlich der Errichtung von Stellplätzen wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach verwiesen. Demnach sind 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. Stellplätze sind ausreichend mit standortgerechten Gehölzen zu umpflanzen. Für 5 Stell-plätze ist 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.

- Artlasten

Werden innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Butzbach, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002 zu beachten bzw. anzuwenden.
- Artenschutzrechtliche Hinweise

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

 - wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören: eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
 Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

 - Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 BNatSchG) zu beachten. Dies gilt unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Sofern die artenschutzrechtlich relevanten Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten) im Sinne der artenschutzrechtlichen Vorgaben beeinträchtigt, deren Lebensstätten zerstört oder einzelne Individuen getötet werden, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG). Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte bei o.g. baulichen Veränderungen eine fachlich qualifizierte Person im Sinne einer „ökologischen Baubegleitung“ beauftragt werden. Diese sollte bereits im Vorfeld und während der Durchführung der Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen die Örtlichkeit hinsichtlich des Vorkommens relevanter Tierarten prüfen und ggf. konfliktfreie Zeiträume oder auch andere notwendige Maßnahmen, durch die ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vermieden werden kann, festlegen. Hierbei können auch Maßnahmen notwendig werden, die bereits im Vorfeld durchzuführen sind und bis zum Beginn der baulichen Maßnahmen funktionsfähig sein müssen, beispielsweise:
 - bauteilzeitlich Anbringung von Fledermauskästen und Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im funktionalen Umfeld
 - Einbau von Spezialsteinen und Niststeinen (oder entsprechend konzipierte Dachziegel) für Fledermäuse und Vogel.
 Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Veränderungen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung (z.B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen) bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch für Fragen zur Verfügung steht.
- Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten

Das Plangebiet wird von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der Erkundungsarbeiten stattgefunden haben. Die genaue Lage sowie Art und Umfang dieser bergbaulichen Tätigkeiten sind nicht bekannt. Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.
- Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III des rechtskräftig festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets „Brunnen 1 Am Emmersberg und Brunnen 2 In der Aue“ und damit in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich. Ein ausreichender Schutz der Gewinnungsanlagen vor negativen Beeinträchtigungen muss daher sichergestellt werden. Hierzu sind die Bestimmungen (Verbote) der Schutzabstandsverordnung vom 7. November 2013 (StAnz. 49/2015 S. 1493) strengstens zu beachten.
- Pflanzabstände

Bei der Eingrünung des Baugebietes und auch bei den Bepflanzungen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme sind die Grenzabstände nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz entsprechend einzuhalten. Demnach beträgt der einzuhaltende Abstand zum Nachbargrundstück bei Obstbäumen 1,5 m und bei Ziersträuchern 1 m. Außerdem gilt der doppelte Grenzabstand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 21.09.2015 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 15.10.2015.

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde mit Anschreiben vom 29.10.2015 durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand vom 15.10.2015 bis 30.10.2015 statt. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 23.10.2015. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 02.11.2015 bis 04.12.2015.

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hat den Bebauungsplan am 25.01.2016 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans unter Beachtung der bestehenden Verfahrensschritte werden festgestellt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Butzbach, den _____
(Datum)  (Merle - Bürgermeister)

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am _____ 2016. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Butzbach, den _____
(Datum)  (Merle - Bürgermeister)





STADT BUTZBACH

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Am Bann"

1. Änderung

Maßstab:	1:500	Datum:	Januar 2016	Gezeichnet:	us
----------	-------	--------	-------------	-------------	----



Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann
Stadtplaner AKH
Büro für Umwelt- und Stadtplanung
Im Erlengrund 27
35510 Butzbach
mail@bfus.info

Tel.: 0 60 33 / 7 44 54 12
Fax: 0 60 33 / 7 44 54 10
Mobil: 01 75 / 223 16 10