



**TEXTFESTSETZUNGEN**

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- Quercus robur - Stieleiche
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Tilia cordata - Winterlinde

**B) Festsetzungen gem. § 87 HBO**

- 1. Traufhöhe**  
Im Gewerbegebiet wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.  
Definition Traufhöhe:  
Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche zu verstehen. Eine Attika wird auf die Traufhöhe angerechnet.
- 2. Grundstücksfreiflächen**  
Im Gewerbegebiet sind die Grundstücksflächen, die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO nicht überbaubar sind, zu mindestens 80 % als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 25 qm, für einen Strauch 2 qm. Dach- und Fassadenbegrünungen sind in den Grünflächenanteil einzubeziehen. Intensive Dachbegrünung wird im Verhältnis 1 : 1, extensive Dachbegrünung im Verhältnis 1 : 2, Fassadenbegrünung mit 2 qm pro Kletterpflanze angerechnet.
- 3. Verwendung von Niederschlagswasser**  
Im gesamten Gewerbegebiet ist für das Oberflächenwasser der Dachflächen eine Rückhaltermöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 10 l je qm Gebäudegrundfläche herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51 (3) HWG zu verwerten oder zu versickern. Überschüssiges Wasser ist mit einem Überlauf in das örtliche Entwässerungssystem abzuleiten.
- 4. Dachgestaltung**  
Im gesamten Gewerbegebiet sind nur Dächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mindestens 10° zulässig. Als Material für die Dacheindeckung sind nur Schiefer, Tonziegel oder ziegelähnliche Dachsteine in folgenden Farben zulässig: anthrazit, braun, rotbraun, rot. Helle und leuchtende oder grelle Farben sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.
- 5. Fassadengestaltung**  
Die Fassaden sind in Abständen von max. 20,00 m mit senkrechten Gliederungselementen (z.B. Vor- und Rücksprünge, Fensterbänder, unterschiedliche Farbgebung) zu versehen. Für die Fassadengestaltung sind glänzende Oberflächenmaterialien unzulässig.
- 6. Grundstückseinfriedungen**  
Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken. Zaunanlagen sind mit heimischen Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen; sie sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- 7. Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10,00 qm und eine Gesamthöhe von 6,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:  
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien  
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung  
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen  
- Bandenwerbung und Werbung an Einfriedungen

**C) Hinweise**

- Versickerung von Niederschlagswasser**  
Vor der Errichtung von Versickerungsanlagen ist von den Bauherren ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen.
- Bodendenkmäler**  
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Schloß Biebrich/Ostflügel in Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss** am 11.11.1998  
**bekanntgemacht** am 25.02.1999

**Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**  
vom 04.03.1999 bis 18.03.1999  
bekanntgemacht am 25.02.1999

**Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 BauGB**  
vom 04.03.1999 bis 06.04.1999

**1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)** am 08.12.1999  
**2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)** am  
**3. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)** am  
**4. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)** am

**1. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB**  
vom 24.01.2000 bis 23.02.2000  
bekanntgemacht am 14.01.2000

**2. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB**  
bekanntgemacht am

**3. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB**  
vom bis  
bekanntgemacht am

**4. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB**  
vom bis  
bekanntgemacht am

**Satzungsbeschluss** am 14.06.2000  
**Bestätigung der Verfahrensvermerke**  
Der Magistrat der Stadt Butzbach

*Butzbach, den 23.11.2000*  
Bürgermeister  
i.A. (Dipl.-Ing. Müller)  
- Stellvert. Fachdienstleiter -

**Genehmigung nach § 10 (2) BauGB**  
-entfällt-

**Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am**  
rechtskräftig ab 02.05.01  
Der Magistrat der Stadt Butzbach

*Butzbach, den 02.05.01*  
Bürgermeister  
i.A. (Dipl.-Ing. Müller)  
- Stellvert. Fachdienstleiter -



**PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung

|                          |      |
|--------------------------|------|
| Grundflächenzahl         | 0,6  |
| Geschoßflächenzahl       | 1,2  |
| Gebäudehöhe (max.) (m) * | 9,0  |
| Traufhöhe (max.) (m) *   | 6,50 |

- \* Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: LW Landwirtschaftlicher Weg
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- F1 Entwicklung und Pflege einer Streuobstwiese
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**TEXTFESTSETZUNGEN**

- A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**
- 1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB**
    - 1.1 Einzelhandel**  
Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen im Gewerbegebiet ist nur für die Selbstvermarktung von in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.
  - 2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 1 (4) NR. 1 BAUNVO**
    - 2.1 Flächenbezogener Schalleistungspegel**  
Im gesamten Gewerbegebiet ist tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von maximal 55 dB(A)/qm und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von maximal 40 dB(A)/qm einzuhalten.
  - 3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB**
    - 3.1 Beschränkung der Bodenversiegelung**  
Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breittufig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches). Dies gilt nicht für Flächen, die regelmäßig von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.
    - 3.2 Entwicklung und Pflege einer Streuobstwiese (F1)**  
Die Fläche F1 ist als Grünland anzulegen und extensiv zu pflegen. Je 100 qm ist ein Obstbaumhochstamm (Lokalsorten) mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu pflanzen, zu verankern und mit Schutzvorrichtungen zu versehen. Die Obstgehölze sind bis zu einem Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erziehungschnitt im Abstand von 2 - 3 Jahren zu pflegen. Die Wiese ist 1 - 2 mal im Jahr nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
  - 4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 UND NR. 25 A BAUGB I.V.M. § 8 A (1) BNATSchG**
    - 4.1 Zuordnung**  
Den Eingriffen auf den Grundstücksflächen im Gewerbegebiet werden die festgesetzten Maßnahmen auf der Fläche F1 zugeordnet.
  - 5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25A BAUGB**
    - 5.1 Straßenbäume**  
Entlang der Erschließungsstraße sind auf den privaten Grundstücken heimische Laubbäume I. Ordnung oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm in mindestens 2 m breite Pflanzstreifen im Abstand von 10 - 15 m zu pflanzen, zu verankern und mit Schutzvorrichtungen zu versehen. Auf privaten Parkflächen sind Pflanzinseln oder -streifen anzulegen. Für je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Empfohlene Laubbäume:  
Entlang der Erschließungsstraße sind auf den privaten Grundstücken heimische Laubbäume I. Ordnung oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm in mindestens 2 m breite Pflanzstreifen im Abstand von 10 - 15 m zu pflanzen, zu verankern und mit Schutzvorrichtungen zu versehen. Auf privaten Parkflächen sind Pflanzinseln oder -streifen anzulegen. Für je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Empfohlene Laubbäume:

| Datum      | gezeichnet/ geändert | Datum      | gezeichnet/ geändert |
|------------|----------------------|------------|----------------------|
| 12.11.1998 | S. Nh. Neuhaus       | 14.01.2000 | S. Nh. Neuhaus       |
| 01.02.1999 | E.Br. Brühl          | 19.01.2000 | S. Nh. Neuhaus       |
| 09.02.1999 | S. Nh. Neuhaus       | 19.06.2000 | SS Schmidt           |
| 15.02.1999 | S. Nh. Neuhaus       |            |                      |
| 01.03.1999 | sn S. Neuweger       |            |                      |

  

| Datum      | geprüft Zeichner | Datum      | geprüft Planer |
|------------|------------------|------------|----------------|
| 15.02.1999 | S. Nh. Neuhaus   | 15.02.1999 | Ke. Kempf      |
| 01.03.1999 | sn S. Neuweger   | 01.03.1999 | Ke. Kempf      |
| 19.01.2000 | S. Nh. Neuhaus   | 19.01.2000 | Ke. Kempf      |
| 19.06.2000 | SS Schmidt       | 19.06.2000 | Ke. Kempf      |

Dateiname: Bnwoz2.dwg  
Katastergrundlage: ALK Stand Februar 1999

**Stadt Butzbach**  
Bebauungsplan  
**"Rockenberger Weg"**  
ST Nieder-Weisel

**bruno koch**  
Planbearbeitung  
Dipl.-Geogr. P. Kempf  
Stand 19.06.2000  
Büro: Alte Chaussee 4  
35614 Aljar - Werdorf  
Telefon: 06443 / 69004-0, Fax: -34  
E-Mail: info@pbkoch.de