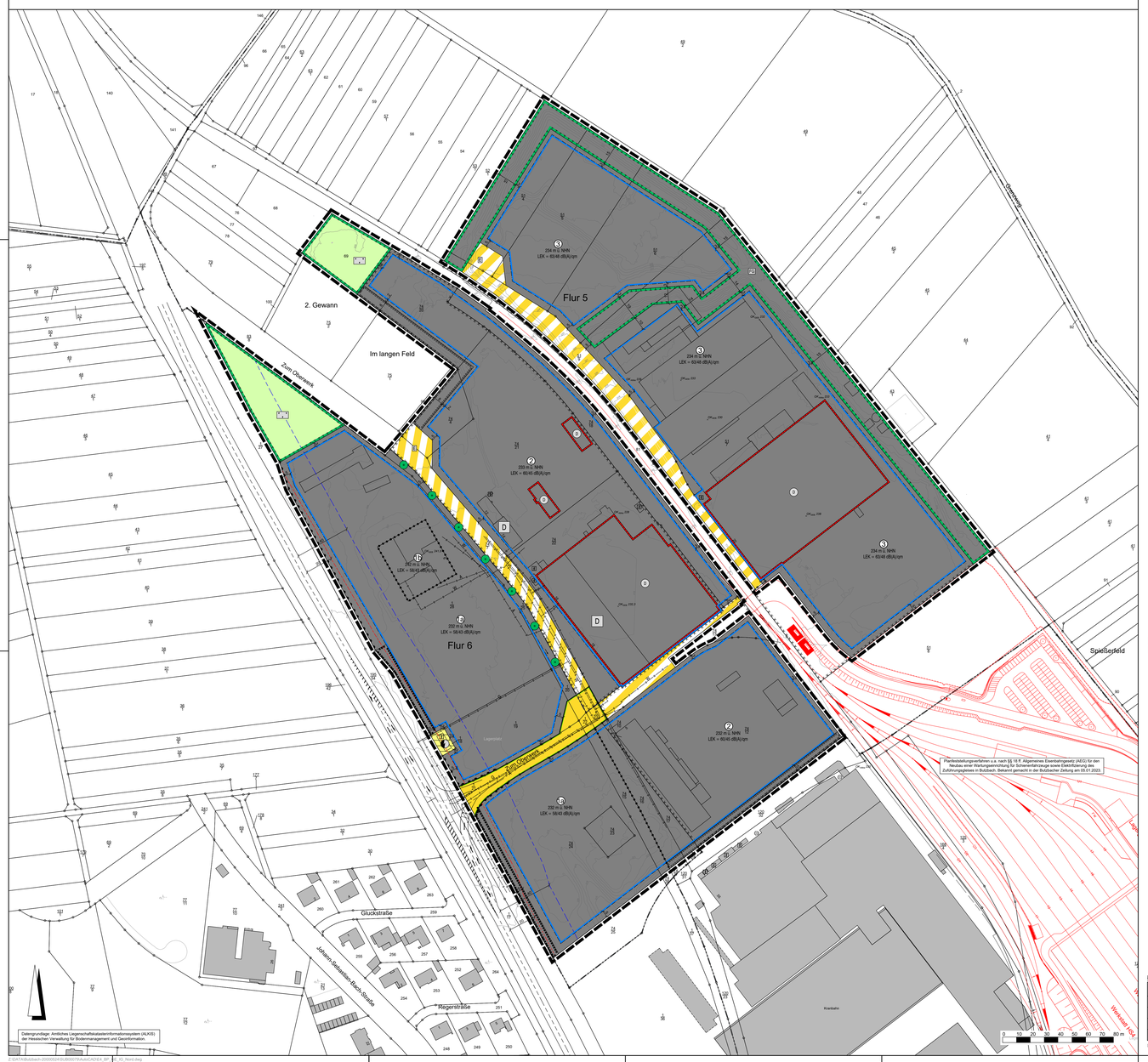
Stadt Butzbach

Bebauungsplan

"Gewerbe- und Industriegebiet Nord"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 1 — Flurnummer
- 1/4 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- OKGeb. — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier: Oberkante baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
  - P — Erschließungsstraße (privat)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
  - Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- A — Abwasserleitung (nicht eingemessen)
- G — Gasleitung (nicht eingemessen)
- W — Wasserversorgung (nicht eingemessen)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- E — Entwicklungsziel: Natürliche Sukzession
- FG — Entwicklungsziel: Feldgehölz
- Anpflanzung von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- S — Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone
- h_{min} = 6m — Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN) gem. DGM 1 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG), Lasercsan-Daten, keine Einmessung (01/2024)
- d_{min} = 2m — Bemaßung (verbindlich)
- L_{Pv} = 80 / 40 lx — Gebäudehöhe (Bezugsmaß) in m über Normalhöhennull (NHN) gem. DGM 1 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG), Lasercsan-Daten, keine Einmessung (01/2024)
- L_{Pv} = 40 / 40 dB(A)/qm — Emissionskontingente in dB(A) (tags / nachts)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	OKGeb.	$L_{EK,zul}$ (tag / nachts)
1	GE	0,8	232 m ü NHN dB(A) / qm	58/43
2			242 m ü NHN dB(A) / qm	58/43
3			233 m ü NHN dB(A) / qm	60/45
4			234 m ü NHN dB(A) / qm	61/46

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

1 Textliche Festsetzungen (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

1.1.1 Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.3 Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.1.4 Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in den Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

1.2 Art der baulichen Nutzung und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24 BauGB i.Vm. § 1 Abs. 4 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Plankarte angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 für die Tagszeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

1.2.2 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, Ausgabe 2006, welche im Stadtplanungsamt der Stadt Butzbach während der Dienststunden eingesehen werden kann. Für die Immissionsorte darfen nach DIN 45691 auf der Basis der o.g. Emissionskontingente L_{EK} folgende, in der nachstehenden Tabelle dargestellten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ tags und nachts berücksichtigt werden.

1.2.3 Ein Vorhaben (Betrieb und Anlage) erfüllt auch dann die Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert in den maßgeblichen Immissionsbereichen um mindestens 15 dB unterschreitet (Irrelevanzgrenze).

Tabelle Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$

Nr.	Immissionsbereich	$L_{EK,zus}$ in dB(A)/m² tags	nachts
IO 1	*Gewerbegebiet östlich B3, Holzheimer Straße 30*	15	15
IO 2	*Wiachgebiet südlich Holzheimer Straße, Holzheimer Straße 21*	10	10
IO 3	*„Hunnenburg-zwischen B3 und Wetzlarer Straße", Alte Wetzlarer Straße 34*	9	9
IO 4	*Gewerbegebiet östlich B3, Alte Wetzlarer Straße 51*	11	11
IO 5	*„Degerfeld-1. Bauabschnitt", Schulmannstraße 5*	5	5
IO 6	*„Degerfeld-1. Bauabschnitt", Glückstraße 8*	1	1
IO 7	*Außenbereich, An der Steinkaute*	11	11
IO 8	*„Degerloch-Nördlich Haydnstraße", unbebaute Fläche*	0	0
IO 9	*„Degerfeld-1. Bauabschnitt", Joh.-Sebastian-Bach-Str. 20*	5	5
IO 10	*„Wohnen am Limes, 1. Änderung", John-F.-Kennedy-Str. 9*	8	8
IO 11	*„Wohnen am Limes, 1. Änderung", John-F.-Kennedy-Str. 25*	4	4

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

1.3.1 Die zulässige Grundflächenzahl sowie die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OKGeb.) werden in der Plankarte durch Einschrieb in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

1.3.2 Überschreitungen der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenräume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) um bis zu 2,5 m zulässig.

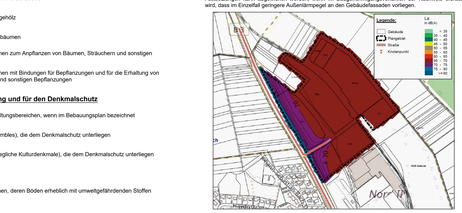
1.3.3 Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (davon erfasst sind auch Werbeanlagen) sind innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG unzulässig. Ausnahmen sind die o.g. Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (wie z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen.

1.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.5.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind im Plangebiet bei der Neuerrichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, wie z. B Büroräumen, die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der in der nachfolgenden Abbildung eingetragenen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Von den vorgegebenen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Gebäudefassaden vorliegen.



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

1.6.1 Die in der Plankarte festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungszel „natürliche Sukzession" ist der Sukzession zu überlassen. Als Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungsziels werden empfohlen: Die vegetative Entwicklung der Fläche ist in allen Stadien sich selbst zu überlassen. Die vorhandenen heimischen Laubgehölze sind zu erhalten. Notwendige Pflegemaßnahmen sind die Randbereiche der Fläche oder bei Aufkommen von Dominanzbeständen von nichtheimischen Pflanzenarten zu begrenzen.

1.6.2 Die in der Plankarte festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungszel „Feldgehölz" ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.6.3 Fächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

1.6.4 Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m aufweisen.

1.6.5 Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollständgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z. B. Daueraufenthaltsräume) sind unzulässig.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Je Symbol in der Plankarte ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Artenempfehlungen gemäß Artenliste). Eine Verschebung der Pflanzungen von bis zu 5m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

1.7.2 Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten. Pflanzenpflehlung: Ein Baum je 50 m² oder alternativ eine Strauchgruppe mit 4-6 Sträuchern je 50 m². (Artenempfehlungen gemäß Artenliste)

1.7.3 Dächer mit einer Dachneigung von < 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind denkmalgeschützte Gebäude. Die Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachsaatmischungen aus Kräutern und Gräsern und/oder durch Austreiben von Sedum-Sprossen-Bundmischungen einzubringen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Drämmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen und Carports.

1.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 BauGB)

2.1 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 HBO)

2.1.1 Bewegliche, reflektierende oder sich in Helligkeit, Farbe oder Gestalt verändernde Werbeanlagen (Wechsellichtwerbung, Lauf- und Blinklichter, Leserichtanlagen, bewegliche Schaubänder, o. ä.) sowie in den Himmel strahlende Lichtanlagen (Skybeamer, o. ä.). Aufschriftungen für Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen sowie Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Die maximale Höhe der Werbeanlagen darf die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2.1.2 Hinweise: Werbeanlagen sind gemäß FStrG grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße 3 unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich geschlossene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über Geländeoberkante. Die Einfriedungen sind mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu beranken. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

3.1.1 Das aus den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in zweckentsprechenden Anlagen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Dabei sind die Drosselungen auf Qdr = 3 l / (s*ha) (auf Ae,k + kanalisierte Einzugsgebietsfläche) vorzunehmen. Die notwendigen Retentionen sind auf ein maßgebliches Regenereignis mit der zähnlichkeit von T=5 Jahre zu bemessen.

4 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

4.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

4.1.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind in der Plankarte mit entsprechender Signatur dargestellt. Weitere Details sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4.1.2 Hinweis: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5, Bodenschutz- Wesl, mitzuteilen.

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

5.1 Artenauswahl

5.1.1 Großbäume (Bäume 1. Ordnung, Höhe: 20 - 40 m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

5.1.2 Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung, Höhe: 12/15 - 20 m)

Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Echte Walnuss
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus domestica	Speierling
Salix caprea	Sal-Weide

5.1.3 Kleinbäume (Bäume 3. Ordnung, Höhe: 7 - 12/15 m)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

5.1.4 Sträucher

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5.1.5 Kletter- und Schlingpflanzen

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Wohlriechendes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Vitis vinifera	Echter Wein

5.2 Stellplätze

5.2.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

5.3 Infrastruktur

5.3.1 Im Plangebiet verläuft im Bereich der Straße Am Oberwerk eine Gas-Hochdruck-Leitung. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.

5.4 Denkmalschutz

5.4.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG zum Abtrag einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

5.4.2 Im Plangebiet sind sowohl Einzelanlagen, bzw. unbewegliche Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 HDSchG bekannt als auch Gesamtanlagen (Ensembles) nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG, die dem Denkmalschutz unterliegen und in der entsprechenden Denkmaltopographie „Wetteraukreis II". Wiesbaden 1999, auf den Seiten 304 sowie 307 ff. verzeichnet sind. Die entsprechenden Gebäude bzw. Gebäudeteile wurden im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet. Arbeiten an Kulturdenkmälern sind je nach Denkmalwert und beim Umgebungsschutz gem. § 18 HDSchG genehmigungspflichtig.

5.5 Kampfmittel

5.5.1 Aus der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 16.10.2020 geht hervor, dass für das Plangebiet kein begründeter Verdacht auf Bombenbindglieder vorliegt. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

5.6 Bodenschutz

5.6.1 Auf die Empfehlungen und Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz im Umweltbericht wird hingewiesen. Diese sind im Vollzug der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

5.7 Bergbau

5.7.1 Der westliche Bereich des Plangebiets wird von einer untergegangenen Bergbaubereichtigung überlagert, innerhalb der geringfügiger Untersuchungsbergbau umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten geht aus den hiesigen Unterlagen nicht hervor. Obwohl das Gebiet zum Teil bereits bebaut ist, wird empfohlen aus Sicherheitsgründen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

5.8 Artenschutzrechtliche Hinweise, Vorgaben und Empfehlungen

5.8.1 Bauzeitenbeschränkung: Rodungs- und Baufeldbeheisung: V1: Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brutsaison von Vögeln und der Winterruhe von Fledermäusen zu erfolgen. Es ist deshalb eine Rodung nur in der vegetationsfreien Zeit von 01. Oktober bis zum 28./29.02. eines Jahres zulässig. Fällung von kontrollierten, potenziellen Quartier-Bäumen von Fledermäusen nur im Oktober oder als März eines Jahres. Sollte die Rämung potenziell als Brutbiatat geeigneter Gehölze, Gebäude oder Flächen innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erforderlich sein, werden diese Objekte unmittelbar vor Baubeginn durch fachlich geeignete Personen auf Besatz überprüft. Der Beginn der Arbeiten erfolgt erst nach Freigabe der Bauüberprüfer auf diesen Flächen

5.8.2 Vergrämungsmaßnahmen zum Schutz von Reptilien (Aufnahme als Hinweis für den Vollzug): V4: Zum Schutz von Reptilien sind bei Durchführung von Baumaßnahmen, wenn diese den Gleisbereich umfassen, die betroffenen Flächen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren und, wenn kein Nachweis erfolgt, freizugeben. Das jeweilige Baufeld ist mit einem oben abgewinkelten oder überstehenden Folienzaun gegen das Zuwandern von Reptilien von außen zu sichern. Das mit Folienzaun abgezäumte Baufeld ist bei Anwesenheit eines Fachgutachters durch vorsichtiges Entfernen der Vegetation und anschließendes Abschieben der oberen Bodenschicht mit einem Radlader sukzessive zu entwerfen. Bei einem Nachweis von Reptilien ist der Fund der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen, ggfls. die Entwicklung von geeigneten Ersatzlebensräumen (Entwicklung/Pflege trockenwarmer Ruderal- und Saumstrukturen, teils übersonnten von lichten Gehölzbeständen; Ausstattung mit Sonnen- und Versteckplätzen) von dem Fang und der Umsiedelung der Tiere. Der Beginn der Bauarbeiten kann erst nach dem Nachweis der Funktionsfähigkeit des Ersatzlebensraums erfolgen. Alternativ können Zauneidechsen aber auch in derzeit unbesiedelte, schon bestehende geeignete Flächen im Norden des Gewerbegebiets oder die HLB-Kompensationsfläche umgesiedelt werden.

5.8.3 Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

5.9 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

5.9.1 Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG: Längs der Bundesfernstraße dürfen nicht errichtet werden: 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, 2. baulche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

5.9.2 Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn 1. baulche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, geändert oder anders genutzt werden sollen, 2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

5.10 DIN-Vorschriften

5.10.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen in der Stadtverwaltung der Stadt Butzbach, Marktplatz 1, 35510 Butzbach während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am ____.____._____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ____.____._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ____.____._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ____.____._____ bis einschließlich ____.____._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ____.____._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ____.____._____ bis einschließlich ____.____._____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am ____.____._____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____.

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 ____.____._____

_____
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Butzbach, den ____.____._____

_____
Bürgermeister

Stadt Butzbach

Bebauungsplan

"Gewerbe- und Industriegebiet Nord"

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

Entwurf

Stand:	16.07.2020 08.05.2024
Projektleitung:	Bode
CAD:	Weber/ M.Damm
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	PN 204919/PN 205819