



# Stadt Butzbach

## Bebauungsplan

### „Östliche Bahnhofsallee“

---

## Textliche Festsetzungen und Hinweise

### Vorentwurf (September 2018)

*Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östliche Bahnhofsallee“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt. Sie werden zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.*

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

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1** Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden die festgesetzten Gewerbegebiete nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen wie folgt gegliedert:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK}$ , tags	$L_{EK}$ , nachts
1	57 dB(A)	42 dB(A)
2	56 dB(A)	41 dB(A)
3	58 dB(A)	43 dB(A)

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die außerhalb des Plangebietes nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen im Westen der Bahnstrecke südlich der Bahnhofsallee (Immissionsempfindlichkeit entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet), im Westen der Bahnstrecke nördlich der Bahnhofsallee (Immissionsempfindlichkeit entsprechend einem Mischgebiet) sowie im Osten der Bahnstrecke nördlich der Bahnhofsallee (Immissionsempfindlichkeit entsprechend einem Mischgebiet).

Im Immissionsbereich im Westen der Bahnstrecke nördlich der Bahnhofsallee gilt tags und nachts das Zusatzkontingent  $L_{EK,zus} = +6$  dB(A).

Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens ist im Immissionsbereich im Westen der Bahnstrecke nördlich der Bahnhofsallee  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus}$  zu ersetzen.

Falls einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sind, erfolgt die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation). Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes gelten die Anforderungen der TA Lärm.

In Gewerbegebieten sind die Nacht-Immissionsrichtwerte nur dann anzuwenden, wenn Schlaf- oder Kinderzimmer maßgebliche Immissionsorte sind.

- 1.2** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE) die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.
- 1.3** Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE) die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- 1.4** Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher im Gewerbegebiet (GE) 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.
- 1.5** Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vorhandene und genehmigte Wohnnutzungen im Gewerbegebiet (GE) weiterhin zulässig sind. Erneuerungen dieser Wohnnutzungen sind ausnahmsweise zulässig. Erweiterungen sind nicht zulässig.

## **2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Es wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf höchstens 75 m betragen.

## **3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 3.1** Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2** Stellplätze sind darüber hinaus auch innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.3** Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche aufweisen.

## **4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 4.1** Bei Neubauten ist Niederschlagswasser von unbegrüntem Dachflächen in einer Zisterne aufzufangen. Pro 25 m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1 m<sup>3</sup> betragen. Ein Überlauf an das Kanalnetz ist zulässig.
- 4.2** Fällungen und Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- 4.3** Die fachgerechte Umsetzung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen ist über eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

## **5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung nachts
- Immissionshöhe 6 m über Gelände.

### **5.1 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche**

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

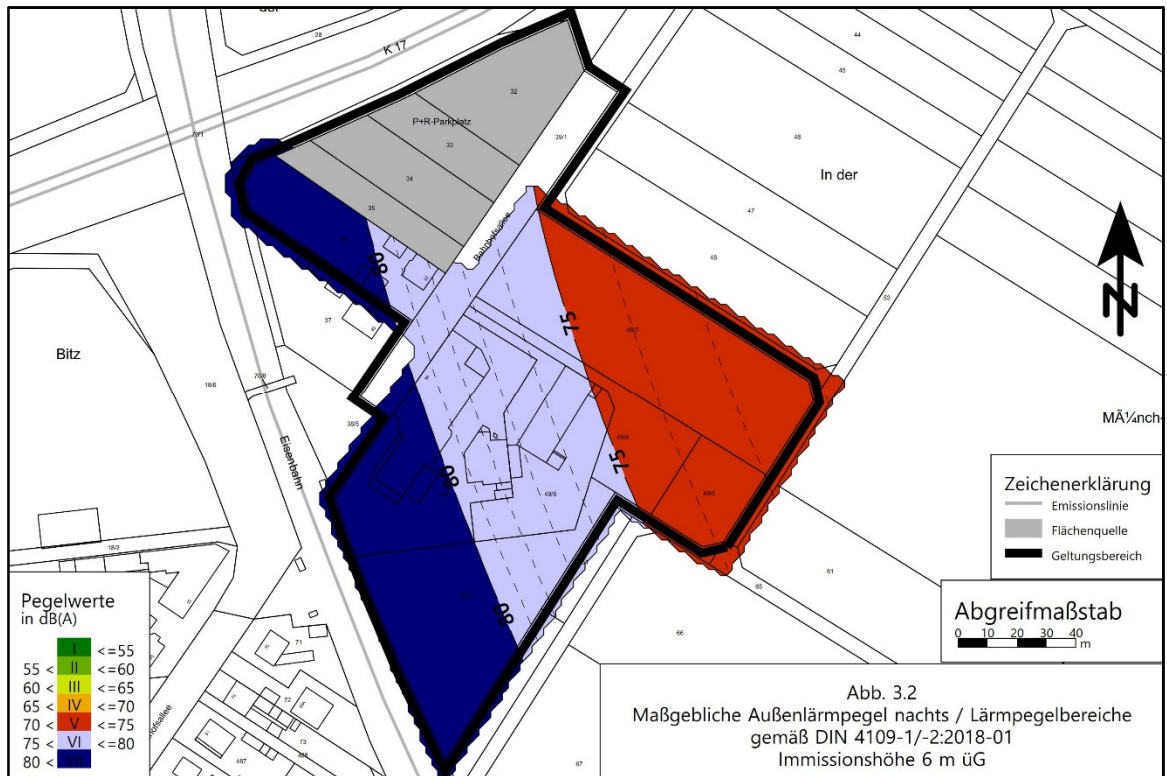
Lärmpegelbereich      Maßgeblicher Außenlärmpegel

	$L_a$ / [dB(A)]
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup>: für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.



## 5.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpiegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

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

**6.1** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sollen zu mind. 30% Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 6.4 bepflanzt werden (1 Baum = 25 m<sup>2</sup>, 1 Strauch = 1 m<sup>2</sup>). Vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

**6.2** 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 Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.

- 6.3** Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend mit heimischen Gehölzen der Pflanzliste 6.4 zu bepflanzen. Dabei ist gemäß Eintragung in der Planzeichnung mindestens alle 20 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumstandorte im Bereich der Park & Ride-Anlage entlang der Bahnhofsallee können je nach Entwurfsplanung (Einfahrten) flexibel verschoben werden.

- 6.4** Für Gehölzpflanzungen sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden.

Laubbäume (Stammumfang mind. 14-16 cm):

*Acer campestre* (Feldahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Aesculus hippocastanum* (Roßkastanie), *Betula pendula* (Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fagus silvatica* (Rotbuche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde), *Ulmus carpinifolia* (Feldulme), *Ulmus glabra* (Bergulme).

Sträucher (Höhe mind. 60 cm):

*Berberis vulgaris* (Gemeiner Sauerdorn), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna/laevigata* (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Mespilus germanica* (Echte Mispel), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rubus spec.* (Brombeere, Himbeere), *Salix caprea* (Salweide), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holdunder), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball).

Kletterpflanzen:

*Clematis vitalba* (Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu), *Humulus lupulus* (Hopfen), *Lonicera caprifolium* (Jelängerjelier), *Parthenocissus tric. „Veitchii“* (Wilder Wein), *Parthenocissus quinquefolius* (Selbstkletternder Wein), *Vitis vinifera* (Weinrebe), Spalierobst.

- 6.5** An den gemäß Planzeichnung festgesetzten Fassaden sind geschlossene, fensterlose Fassadenbereiche flächendeckend mit Kletterpflanzen (s. Pflanzliste 6.4) zu begrünen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m<sup>2</sup> groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m<sup>3</sup> betragen.

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

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

## **B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Als Dachfarben sind ausschließlich die Farben Rot, Braun und Grau zulässig.

### **2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)**

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schrifthöhe 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. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung.

Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sowie Fremdwerbung sind unzulässig.

Der Straßen- und Bahnverkehr darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

### **3 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

**3.1** 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. Mauern und Betonsockel sind nur zur Absicherung des Geländes zulässig.

**3.2** Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben.

## **C Hinweise und Empfehlungen**

### **1 Denkmalschutz**

Auf den Flurstücken 32 bis 36, Flur 2 ist mit einer spätbronzezeitlichen Siedlung der Urnenfelderkultur zu rechnen. Sollten in diesem Bereich Tiefbauarbeiten erforderlich werden, sind diese archäologisch zu begleiten.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass generell bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

## **2 Schutz von Versorgungsleitungen**

Im Geltungsbereich befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Abwasser, Wasser, Gas, Telekommunikation). Vor Baubeginn sind die aktuellen Leitungspläne bei den jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen einzusehen und die gängigen Richtlinien, Empfehlungen und Regelwerke zum Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

## **3 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz**

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung wird hingewiesen. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird ausdrücklich empfohlen.

## **4 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 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.

## **5 Altlasten**

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 Straßenabruch 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.

## **6 Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

Gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen (hier: K 17)



1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich 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 an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die genannten Bestimmungen gelten nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

## **7 Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.