

Stadt Butzbach

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Gewerbe- und Industriegebiet Nord“

Vorentwurf

Planstand: 16.07.2020

Projektnummer: PN 204819 / PN 205819

Projektleitung: Bode / Bock

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

(Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB); hier: Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

1.1.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

1.1.2 Tankstellen, Lagerplätze sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB); hier: Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

1.2.1 In den Gewerbegebieten (GE) sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden.

1.2.2 Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB); hier: Industriegebiete (GI) (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

1.3.1 Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. In den Industriegebieten (GI) sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden.

1.3.2 Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.4 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Vm. § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO). Für alle Gebiete im Geltungsbereich gilt:

- 1.4.1 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.

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

- 1.5.1 Der in der Plankarte als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziels „natürliche Sukzession“ festgesetzte Bereich 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 auf die Randbereiche der Fläche oder bei Aufkommen von Dominanzbeständen von nichtheimischen Pflanzenarten zu begrenzen.

- 1.5.2 Der in der Plankarte als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziels „Feuchtbiotop & Retention“ festgesetzte Bereich ist als unbefestigtes Becken anzulegen und als Extensivgrünland der artenreichen Gräben und feuchten Säumen zu entwickeln. Untergeordnete technische Bauwerke zu Zwecken der Regenrückhaltung (z.B. Einlaufbauwerke) sind zulässig.

Als Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungsziels werden empfohlen: Die Flächen zur Regenrückhaltung sind als unbefestigtes Becken anzulegen und durch Einsaat mit regionaltypischem und standortgerechtem Kräutersaatgut oder durch verpflanzte Plaggen aus den bestehenden und durch diesen Bebauungsplan überplanten artenreichen Gräben und feuchten Säumen zu entwickeln. Alle Flächen sind anschließend zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

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

- 1.6.1 Je Symbol in der Plankarte ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Artenempfehlungen gemäß Artenliste). Eine Verschiebung 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.

- 1.6.2 Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten.

Pflanzempfehlung: Ein Baum je 50 m² oder alternativ eine Strauchgruppe mit 4-6 Sträuchern je 50 m². (Artenempfehlungen gemäß Artenliste)

1.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 1.7.1 Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten Bäume (Symbole) sowie die im Bereich der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 HBO)

- 2.1.1 Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Freistehende Werbeanlagen (Werbepylone) dürfen eine Höhe von max. 10,0 m über dem Gelände nicht überschreiten.

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

- 2.2.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigenschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

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

3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:

- 3.1.1 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Kennzeichnungen

(Gemäß § 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. Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nachstehenden Altstandorte bekannt. Weitere Details sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1. Bodenschutzrechtliches Verfahren AZ 440 005 020 Wetzlarer Str. 113,
2. Ehemals Orenstein&Koppel – ALTIS-Schlüssel-Nr. 440 005 020 001 013,
3. Betriebsgelände der Firma Südrohrbau GmbH & Co – ALTIS-Schlüssel-Nr. 440 005 020 001 017.

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(Gemäß § 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 campstre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger 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	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
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 Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung

- 5.3.1 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen. Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

5.4 Infrastruktur

- 5.4.1 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.

5.5 Verwertung von Niederschlagswasser

- 5.5.1 Gemäß § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 5.5.2 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.

5.6 Denkmalschutz

- 5.6.1 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 bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten

Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

- 5.6.2 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 „Wetterausrückreis II“, Wiesbaden 1999, auf den Seiten 304 sowie 367 ff. verzeichnet sind. Die entsprechenden Gebäude bzw. Gebäudeteile wurden im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet. Für Vorhaben an Kulturdenkmälern im Sinne § 16 Abs. 1 HDSchG bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Vorhaben im Umfeld von Denkmälern können gemäß § 16 Abs. 2 HDSchG genehmigungspflichtig sein.

5.7 Kampfmittel

Aufgrund der bis zum Anfang des letzten Jahrhunderts zurückreichenden industriellen Historie des Plangebietes muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg ausgegangen werden. Weitere Informationen werden im Zuge des Beteiligungsverfahrens vom Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen eingeholt.

5.8 Artenschutzrechtliche Hinweise

- 5.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung (V), Minimierung (M) und Kompensation (K)

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung werden aus Sicht des Artenschutzes empfohlen:

- 5.8.2 Bauzeitenbeschränkung: Rodungs- und Baufeldbefreiung

V1: Die Baustelleneinrichtung und die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brutsaison von Vögeln und Fledermäusen erfolgen. Es ist deshalb eine Rodung nur in der vegetationsfreien Zeit von 01. Oktober bis zum 28./29.02. eines Jahres zulässig.

- 5.8.3 Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

V2: Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand angrenzend des Baufelds ist während der Bauphase durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen.

- 5.8.4 Einsatz anlockungsgeringer Beleuchtungsmittel

V3: Zur Beleuchtung sollen Natriumdampf-(Nieder-)Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse oder LED-Lampen verwendet werden, deren Anlockung auf Insekten gering ist. Damit wird die Störwirkung der von dem Gewerbegebiet bzw. der Reitsportanlage ausgehenden Beleuchtung auf Vögel und Fledermäuse in den umliegenden Flächen durch die gedämpfte Lichtwirkung vermindert.

5.8.5 Vergrämnungsmaßnahmen zum Schutz von Reptilien

V4: Zum Schutz von Reptilien sind die Baufelder vor dem Beginn von Baumaßnahmen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren und, wenn kein Nachweis erfolgt, frei zu geben. Das jeweilige Baufeld ist vor der Kontrolle mit einem oben abgewinkelten oder überstehenden Folienzaun gegen das Zuwandern von Reptilien von außen zu sichern. Die mit Folienzaun abge- zäunten Baufelder sind bei Anwesenheit eines Fachgutachters durch vorsichtiges Entfernen der Vegetation und anschließendes Abschieben der oberen Bodenschicht mit einem Radlader sukzessive zu entwerten. Parallel zu diesen Arbeiten wird das Baufeld auf Zauneidechsen kontrolliert. Bei einem Nachweis erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgehend zu den weiteren Baumaßnahmen die Entwicklung von geeigneten Ersatzlebens- räumen (Entwicklung/Pflege trockenwarmer Ruderal- und Saumstrukturen, teils überstanden von lichten Gehölzbeständen; Ausstattung mit Sonnen- und Versteckplätzen) vor dem Fang und der Umsiedelung der Tiere. Der Beginn der Bauarbeiten kann erst nach dem Nachweis der Funktionsfähigkeit des Ersatzlebensraums erfolgen.

5.8.6 Grünordnerische Maßnahmen:

M1: Die in der Plankarte im Bereich der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Gehölzen vorhandenen Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die an den Bäumen angebrachten Nistkästen sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die vegetative Entwicklung der Fläche ist in allen Stadien sich selbst zu überlassen. Die vor- handenen heimischen Laubgehölze sind zu erhalten. Notwendige Pflegemaßnahmen sind auf die Randbereich der Fläche oder bei Aufkommen von Dominanzbeständen von nichtheimi- schen Pflanzenarten zu begrenzen.

K1: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feuchtbiotop & Retention“: Die Flächen zur Regen- rückhaltung sind als unbefestigtes Becken anzulegen und durch Einsaat mit regionaltypi- schem und standortgerechtem Kräutersaatgut als Extensivgrünland oder durch verpflanzte Plaggen aus den bestehenden und durch diesen Bebauungsplan überplanten artenreichen Gräben und feuchten Säumen zu entwickeln. Alle Flächen sind anschließend zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Untergeord- nete technische Bauwerke zu Zwecken der Regenrückhaltung (z.B. Einlaufbauwerke) sind zu- lässig.

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. bauliche 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. bauliche 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, 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 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.