



Stadt Butzbach, Kernstadt

**Textliche Festsetzungen  
zum Entwurf des Bebauungsplanes „Ehemaliges Tröstergelände“  
1. Änderung**

Planstand: 07.05.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer, Stadtplaner AKH

# **1 Textliche Festsetzungen**

## **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

### **1.1.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO/EH)**

Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 2.600 m<sup>2</sup> für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

### **1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

1.1.2.1 Für die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gilt: Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden Sortimenten sind unzulässig

- Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe,
- Baby- und Kinderartikel,
- Sanitätswaren, Parfümerie,
- Blumen, Zooartikel, Tiernahrung,
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe,
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle,
- Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel),
- Foto, Video, Optik, Akustik,
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel,
- Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel,
- Beleuchtungskörper, Lampen,
- Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger,
- Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel,
- Fahrräder und Zubehör,
- Waffen und Jagdbedarf,
- Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik,
- Elektroklein- und -großgeräte

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Gleiches gilt für die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

### **1.1.3 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes (SO/LEH) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

## **1.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

### **1.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO:**

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

#### 1.3.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25a BauGB:

##### 1.3.1.1 Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, Stammumfang (STU) 14-16 cm):

Artenliste:

- *Acer campestre* - Federahorn
- *Crataegus x prunifolia* - Pflaumenblättriger Weißdorn
- *Prunus div. sepc.* - Zierkirsche, Zierpflaume
- *Sorbus aucuparia* - Eberesche
- *Sorbus aria*- Mehlbeere

##### 1.3.2 Die Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von weniger als 4° sind zu einem Anteil von mind. 75 % in extensiver Form einer Sedum-Kraut-Begrünung dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden sind Sprossen geeigneter Arten der Gattung Sedum sowie Stauden im Topfballen insbesondere der Arten *Allium schoenoprasuum*, *Anthemis tinctoria*, *Dianthus carthusianorum*, *Dianthus deltoides*, *Hieracium pilosella*, *Prunella grandiflora* und *Thymus spec.* sowie in geringeren Anteilen sonstige Gräser und Kräuter des Grünlands magerer Standorte. Die Dicke der Vegetationstragschicht beträgt mind. 8 cm, die Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm. Die Festsetzung gilt nicht, sofern Solar- oder Fotovoltaikanlagen aufgebracht werden.

##### 1.3.3 Pro 8 PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

#### **1.4 Artenlisten:**

**Artenliste 1 (Bäume):** Pflanzqualität mind. Solitär/Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14-16 Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) bzw. Heister 2 x verpflanzt, 150-200 cm Höhe

Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	<u>Obstbäume (H., v., 8-10) :</u>	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne

**Artenliste 2 (Einheimische Sträucher):**  
Pflanzqualität mind. Sträucher, 1 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

**Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume):**  
Pflanzqualität mind. Sträucher, 1 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe

Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. Spec.*	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. Spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia*	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spirea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. Spec.	- Weigelia

**Artenliste 4: Kletterpflanzen**

Clematis div. Spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

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

Für das Sondergebiet (SO/LEH) gilt: Werbeanlagen sind über die Attika hinausragend unzulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 20 % der Wandfläche, an der sie angebracht oder vor der sie aufgestellt werden sollen, nicht überschreiten. Auf einem Grundstück sind eine Werbefahne je 3.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, höchstens aber vier Werbefahnen in einer Höhe bis zu 7,60 m zulässig. Eine Mastwerbeanlage (Pylon) in einer Höhe bis zu 12,0 m ist zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

### **2.3 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

2.3.1 Für das Sondergebiet (SO/LEH) und das Mischgebiet gilt: Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante. Die Einfriedung ist auf 50 % der Zaunlänge mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzapflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.

## **3 Nachrichtliche Übernahme**

### **3.1 Stellplätze**

Es gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Butzbach.

## **4 Kennzeichnungen und Hinweise**

### **4.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

### **4.2 Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 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.

### **4.2 Kampfmittelbelastung**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.