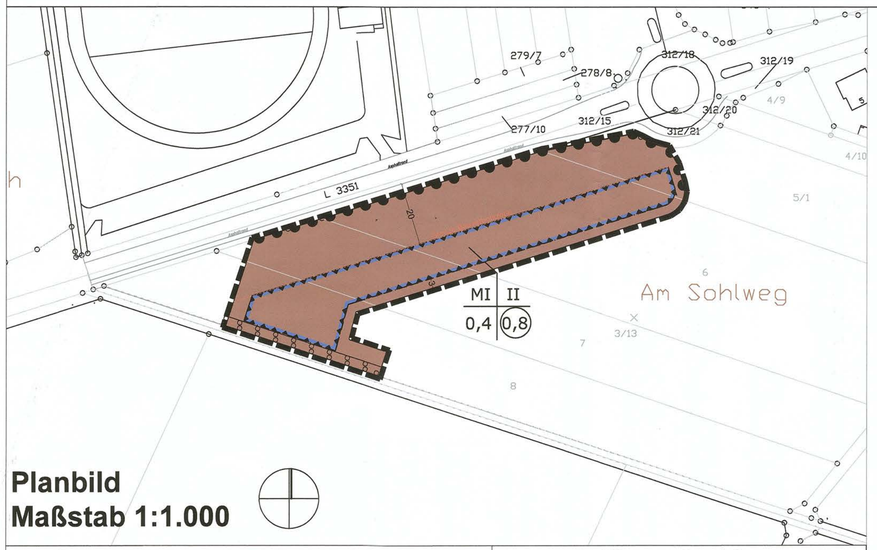
Bebauungsplan Nr. 204 "Sohlweg 2" in Karben, Burg-Gräfenrode - 1. Änderung



Planbild
Maßstab 1:1.000

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung z. B. MI, Mischgebiet	MI	II	Zahl der Vollgeschosse z. B. II
Grundflächenzahl z. B. GRZ 0,4	0,4	(0,8)	Geschossflächenzahl z. B. GFZ 0,8 als Höchstmaß

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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

Mischgebiet (mit Nutzungseinschränkungen) (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. (0,7) Geschossflächenzahl (GFZ, § 16 BauNVO), als Höchstmaß

z.B. 0,35 Grundflächenzahl (GRZ, § 16 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und Abs. 6 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immisionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

Bestandsgebäude, Hausnummern

Flurstücksgrenze

4 Flurnummer

700 Flurstücksnummer

6,5 Vermaßung in Meter, z. B. 6,5 m

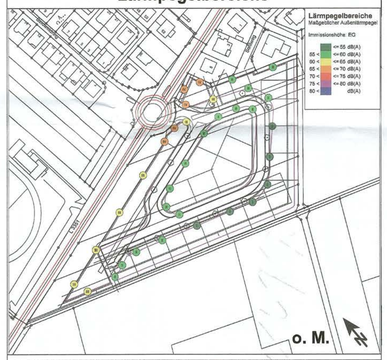
Grenze Bauverbotszone

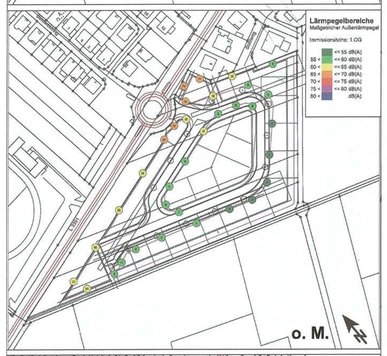
DATENGRUNDLAGE

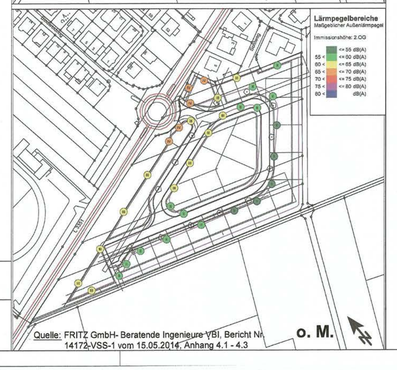
Amtliches Liegenschafskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

- Satzung -

Lärmpegelbereiche







Quelle: FRITZ GmbH- Beratende Ingenieure VBI, Bericht Nr. 14172-VSS-1 vom 15.05.2014, Anhang 4.1 - 4.3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT

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

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)
Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

3. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen. Soweit sie sich auf privaten Grundstücken befinden, sind sie über Grunddienstbarkeiten zu sichern.

4. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)
Vorbeugender passiver Lärmschutz:
Im Geltungsbereich sind auf den gekennzeichneten Flächen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Verkehrslärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) erfüllt werden.
Die baulichen Vorkehrungen zur Lärmminderung müssen dem im Gutachten FRITZ GmbH-Beratende Ingenieure VBI, Bericht Nr. 14172-VSS-1 vom 15.05.2014, Anhang 4.1 - 4.3 (s. a. links), ermittelten Lärmpegelbereichen entsprechen.
Ab dem Lärmpegelbereich IV sind in Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen, zusätzlich schallgedämmte Lüftungselemente einzubauen. Ab dem Lärmpegelbereich III wird dies empfohlen.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Auf jedem privaten Grundstück ist ein einheimischer Laubbaum (1. oder 2. Ordnung oder Obsthoch- oder -halbstamm) in einer Baumschulgröße StU 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Die im Planbild festgesetzte Fläche zum Anpflanzen ist mit einheimischen Laubsträuchern und Laubbäumen (s. Vorschlagliste für Beispiele) zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

6. Versorgungsanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)
Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in allen Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT

Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO)
Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße 3351 nicht zulässig.
Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die maximale Höhe ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen.
Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.
Aufschüttungen für Werbeanlagen sind unzulässig.
Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen.

Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) sind in einer maximalen Höhe von 1 m zulässig.

Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
Auf den Grundstücken sind Stellplätze und ihre Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz
Bodendenkmäler (wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmapflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundgegenstände sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Sollten umfangreiche archäologische Befunde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDGSchG).

Bauverbotszone
Der Abstand der Baugrenze des Mischgebiets zum Fahrbahnrand der L 3351 beträgt mind. 20 m. Innerhalb dieser Bauverbotszone dürfen laut § 23 Abs. 1 HStrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.
Der Straßenbaulastträger (Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement) kann gemäß § 23 Abs. 8 HStrG im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten zulassen, z. B. für Entwässerungsanlagen oder für Oberflächenbefestigungen, wie Wege, Zufahrten, Stellplätze usw. Ausnahmen sind bei Hessen Mobil mit Einreichung der entsprechenden begründeten Unterlagen zu beantragen und unterliegen der Einzelfallprüfung.

Naturschutz
Notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

HINWEISE

Stellplatzsatzung
Die Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Karben sind zu beachten.
Dies gilt insbesondere für die Anzahl, Größe, Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen, insbesondere auch in Bezug auf Art und Umfang der Bepflanzung.

Versorgungsleitungen
Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind erforderliche Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten
Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen und Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden (s. Lagepläne im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan). Vor Erdarbeiten im Bereich dieser, ist daher Kontakt aufzunehmen mit dem Netzbezirk Friedberg.

Altlasten
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb der Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Grundwasserschutz
Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (Verordnung vom 07.02.1929). Die dort geltenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

Sollte bei der Bebauung von Grundstücken während der Grubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.

Regenwassernutzung
Anfallendes Dachwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine oder mehrere Zisternen abzuleiten und als Brauchwasser z. B. für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung zu nutzen. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an das Kanalnetz, an den Regenwasserkanal, anzuschließen. Als Richtwert für das Fassungsvermögen können 20 l/m² projizierter Dachfläche angenommen werden. Nach entsprechender Prüfung des Baugrundes können die Zisternen auch mit einer Sickereinrichtung (gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) kombiniert werden.
Zisternen zur Aufnahme von Niederschlagswasser dürfen nicht mit dem Trinkwassernetz verbunden werden. Die Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen ist der zuständigen Überwachungsbehörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

Dachflächenwasser
Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für eine konzentrierte Versickerung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Archäologie
Der Wetteraukreis ist mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen.

Artenschutz
Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes im Siedlungsbereich wird empfohlen an geeigneten Standorten Nisthilfen für Vögel (Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe) sowie für Fledermäuse aufzuhängen oder einzubauen. In Frage kommen dafür außen hängende artspezifische Nistkästen, Fledermauskästen oder einzubauende Niststeine.

Emissionen
Die Stadt Karben hat Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. mit § 50 BImSchG bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffen.
Hessen Mobil übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Nutzung Solarenergie
Es wird empfohlen, die Dachausrichtung und -neigung der Gebäude so gestalten, dass solare Energie optimal genutzt werden kann.

Vorschlagliste für einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher

Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana (Waldhasel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180)

VERFAHRENSVERMERKE

Katasterübereinstimmungsvermerk
Die Planzeichnung wurde auf der Datengrundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation erstellt. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.

Aufstellungsbeschluss
die Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Stadtverordneten-versammlung vom 30.01.2015 eingeleitet. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 07.02.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Auslegungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 30.01.2015 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgte in der Zeit vom 16.02.2015 bis einschließlich 20.03.2015. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.02.2015 in der Wetterauer Zeitung bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 16.02.2015 bis einschließlich 20.03.2015.

Satzungsbeschluss
Nach Fassung des Beschlusses über die eingegangenen Bedenken und Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 07.05.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Ortsübliche Bekanntmachung
Der Bebauungsplan wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.06.2015

Abschlusserklärung
Die Verfahrensschritte wurden wie oben angegeben durchgeführt.

Karben, den 22.06.2015

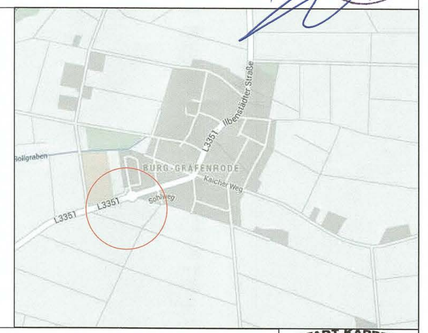
Guido Rahn
Bürgermeister

Rechtskraft
Der Bebauungsplan wurde damit rechtskräftig am 20.06.2015

Karben, den 22.06.2015

Guido Rahn
Bürgermeister

STADT KARBEN



Übersichtslageplan
(ohne Maßstab, genordet)

Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Karben

- Satzung -
Bebauungsplan Nr. 204 "Sohlweg 2" - 1. Änderung
Planstand: 30.03.2015

Planungsbüro Ralf Werneke
Friedrichstraße 35; 63450 Hanau

Stadt- und Landschaftsplanung
Tel. 06181 / 93 42 16 Fax 06181 / 93 42 17