

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I, S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

## Textliche Festsetzungen

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 In der Fläche für den Gemeinbedarf sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen für einen Kindergarten zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ<sub>1</sub> und GRZ<sub>2</sub>) sind dabei einzuhalten.

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB

2.1 Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind überwiegend standortgerechte, heimische Arten der Artenliste zu verwenden. Bei der Bepflanzung dürfen nur Pflanzenarten, deren Verzehr die Gesundheit der Kinder nicht beeinträchtigt, verwendet werden.

2.2 Die Bepflanzungen in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige heimische Neuanpflanzungen der Artenliste zu ersetzen.

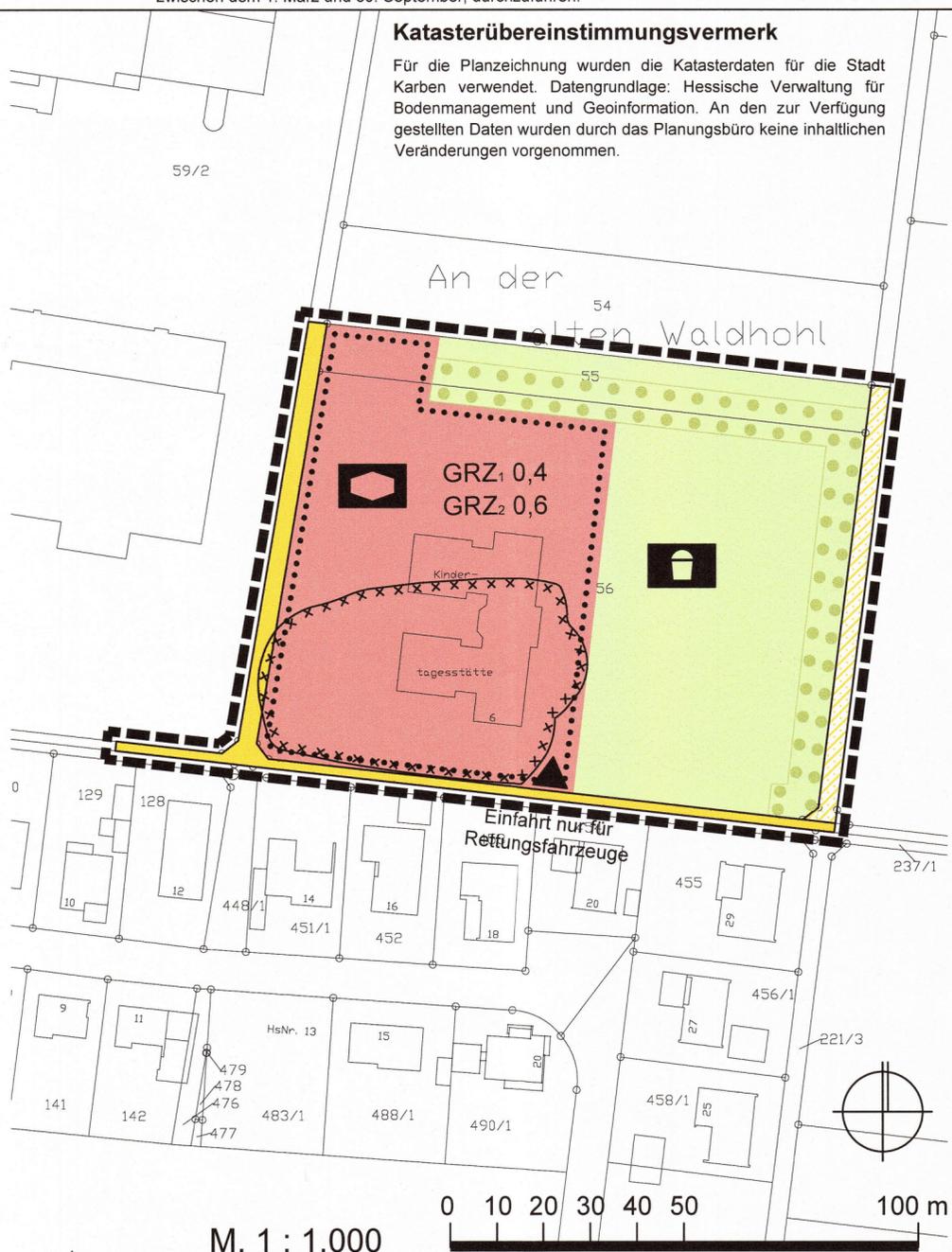
Dabei ist zu beachten, dass die Sträucher (l. Str. 2xv 60/100) im 3er Verband mit 2 m Abstand in der Reihe und einem Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen sind. Zwischen den Bäumen (Hochstamm/ Stammumfang 12/14) soll ein Abstand von 10 -20 m bestehen.

In direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Wegen sind nur kleinkronige Baumarten zu pflanzen, um eine Nutzungsbeeinträchtigung durch überhängende Äste zu vermeiden. Die Grenzabstände des Hessische Nachbarrechtsgesetz sind hierbei zu beachten.

Zum Schutz von Vogelnestern sind erforderliche Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeit, also nicht zwischen dem 1. März und 30. September, durchzuführen.

### Katasterübereinstimmungsvermerk

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Karben verwendet. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.



2.3 Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten. Insbesondere die im Rahmen des Bebauungsplans von 1998 als „Anpflanzung“ festgesetzten und gemäß der Ausführungsplanung gepflanzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Wegfallende Gehölze sind durch gleichartige heimische Neuanpflanzungen der Artenliste zu ersetzen.

Zum Schutz von Vogelnestern sind erforderliche Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeit, also nicht zwischen dem 1. März und 30. September, durchzuführen.

### 3. Allgemeine Hinweise

3.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG), in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder die Kreisarchäologie des Wetteraukreises sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für die kostenfreie Beobachtung ist jedoch das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel) bei diesen ersten Arbeiten.

Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber 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 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber / Verursacher zu tragen (§ 18 Abs. 5 HDSchG).

3.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Arbeiten im Bereich vorhandener Anlagen sind frühzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen.

In diesem Zusammenhang wird explizit auf im Plangebiet befindliche Telekommunikationslinien der Telekom und Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse der Netzdienste Rhein-Main hingewiesen.

3.3 Im Rahmen der Ausführungsplanung der Zufahrtsstraßen sind Maßnahmen vorzusehen, die eine Zufahrt zum Sportgelände über die Zufahrtsstraße zum Kindergarten und Feldwege nicht ermöglichen.

3.4 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannt Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die Stadt, das Regierungspräsidium Abt. IV Frankfurt/M. Dezernat 41.5 oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bebauungsplans von 1998 eine Altablagerungsfläche festgestellt worden ist und für den Bereich des Kindergartens ein umwelttechnisches Gutachten vorliegt. Der Umgang mit der Altablagerung und die Vorgehensweise zur Sanierung im Sinne der geplanten Nutzung waren Gegenstand diverser Abstimmungen und Schutzmaßnahmen. Die Lage der Altablagerung ist nachrichtlich in die Änderungsplanung übernommen worden und zu beachten.

3.5 Das Plangebiet befindet sich in der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“, die größere Abgrabungen unter Genehmigungsvorbehalt stellt.

### 4. Artenliste

Bäume: Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus domestica (Speierling), Tilia cordata (Winterlinde), Pyrus pyrastra (Wildbirne)

Sträucher: Acer campestre (Feldahorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide)

### Zeichenerklärung

- Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindergarten
- Fläche für Spielanlagen
- GRZ<sub>1</sub> Grundflächenzahl 1
- GRZ<sub>2</sub> Grundflächenzahl 2
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Weg
- Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- nachrichtliche Übernahme einer festgestellten Altablagerungsfläche - s. Begründung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandenes Gebäude

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.05.2020.

Beschluss über die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB am 11.12.2020.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 04.01.2021 bis einschließlich 14.02.2021.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 23.04.2021

Karben den 26. April 2021

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.

Karben den 26. April 2021

Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30. April 2021  
Mit der Vollendung der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Karben den 03. Mai 2021

# Stadt Karben Bebauungsplan Nr. 175 "Sport- und Kindergartenanlage" 1. Änderung

