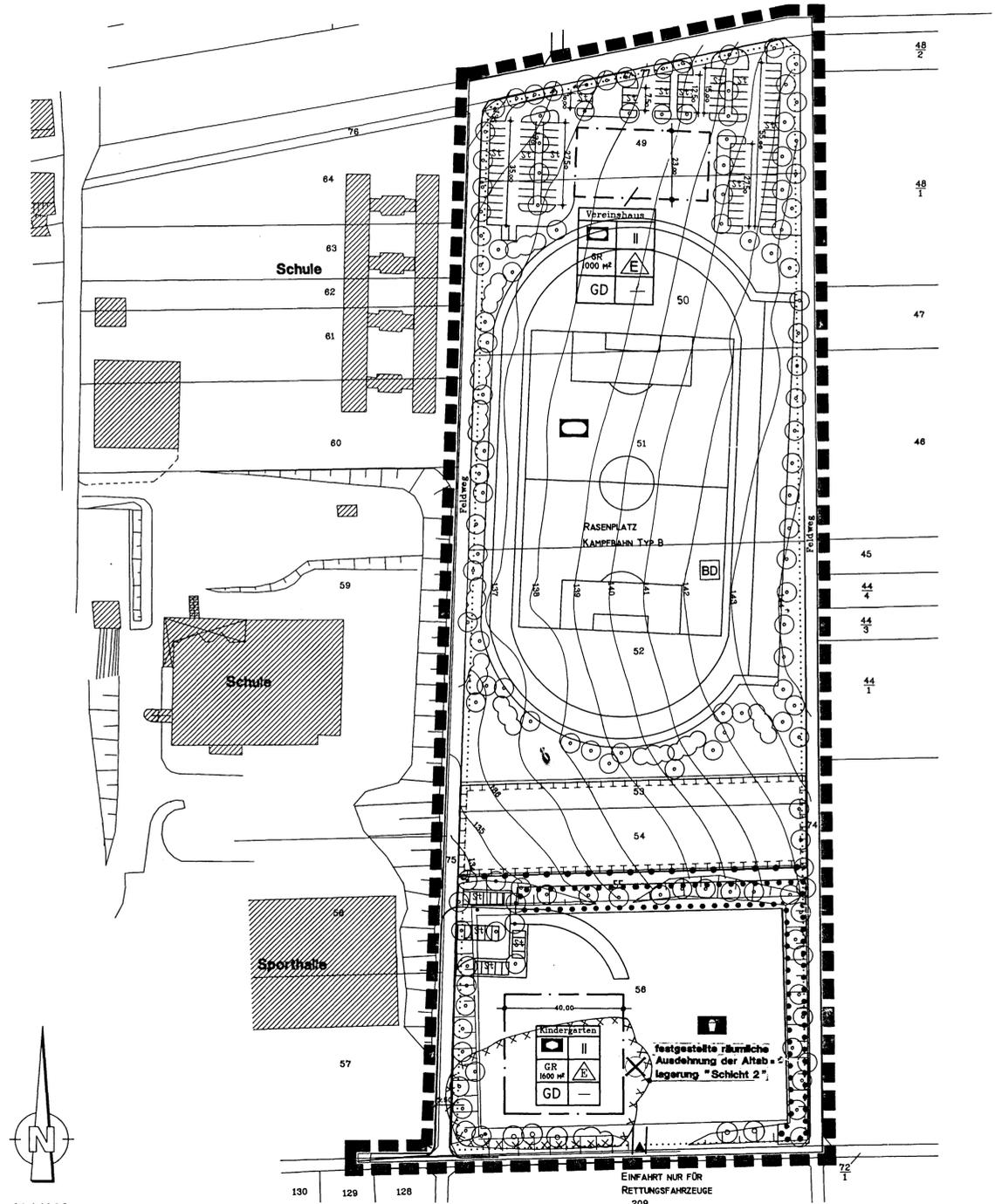


Stadt Karben B-Plan Nr. 175

'Sport- und Kindergartenanlage'

in Groß-Karben



PLANZEICHEN NACH DER PLANZV90

1. FÖLLESCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

| Nutzung | |
|-------------------|----------------------|
| Richtung | Anzahl der Geschosse |
| Grundfläche in m² | Bauweise |
| Dachsteigung | |

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

- z.B. GR 1000 M² GRUNDFLÄCHE MIT FLÄCHENANGABE
- z.B. II ANZAHL DER GESCHOSSE

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

- ▲ NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE

3. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- SPIELANLAGEN

4. VERKEHRSLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
- ▼ EINFAHRT

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

- ☁ ANPFLANZUNGEN VON STRÄUCHER (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs.1 Nr.25b)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20)

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- ST FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN- STELLPLÄTZE (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§9 Abs.7 BauGB)
- ▲ ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS (§16 BauNVO)
- GD GENEIGTE DACHFLÄCHEN
- BD BODENDKMAL (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)/STANDORTHINWEIS

7. PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- z.B. 4.7 HÖHENLINIE MIT HÖHENZAHL
- z.B. 7.2 FLURSTÜCKSNUMMER
- BÖSCHUNG
- z.B. 17.50 BEHALDUNG

8. Nachrichtliche Übernahme

- ☒ festgestellte Altablagungsfläche (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
- Hinweis: Erläuterungen siehe Kapitel 5 der Begründung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Das Vereinshaus darf eine Grundfläche von 1.000 m² nicht überschreiten.
Der Kindergarten darf eine Grundfläche von 1.600 m² nicht überschreiten.
Bei dem Vereinshaus und dem Kindergarten sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Umwandlung von Acker in extensive Wiese. Die Einsaat ist mit einer Kräuter-Gräser-Mischung vorzunehmen.
Hinweis zur Pflege: Die Wiese ist 1 - 2 mal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd soll nicht vor dem 15. 06 und die zweite Mahd nicht vor dem 15.08 eines Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemittel ist zu unterlassen.
- Begründung des Kinderspielplatzes § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Bei der Bepflanzung des Kinderspielplatzes dürfen nur Pflanzenarten, deren Verzehr die Gesundheit der Kinder nicht beeinträchtigt, verwendet werden. (s. Artenliste Punkt 6)
- Bepflanzung von Stellplätzen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Auf den Fahrzeugstellflächen ist auf Pflanzstreifen und/oder Pflanzinseln für jeweils 6 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen und zu unterhalten.
- Bepflanzung der Böschungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
5.1 Die Böschungen sind mit einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste zu versehen.
Die Sträucher (l. Str. z.B. 60/100) sind im 3er Verband mit 2 m Abstand in der Reihe und einem Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zwischen den Bäumen (Hochstamm) Stammumfang 12/14) soll ein Abstand von 10 - 20 m bestehen.
5.2 Entlang der Ostseite des Sportplatzes ist die Bepflanzung als Baumreihe mit Bäumen in einem Achsabstand von 8 - 10 m vorzunehmen. Die Baumreihe ist mit Sträuchern locker zu unterpflanzen.
- Artenliste

| Bäume | Sträucher |
|--------------|--------------------|
| Stieleiche | Roter Hartriegel |
| Spitzahorn | Hasel |
| Rotbuche | Weißdorn |
| Hainbuche | Hundsrose |
| Winterlinde | Schlehe |
| Vogelkirsche | Salweide |
| Speierling | Feldahorn |
| Holzappel | Malus sylvestris |
| Wildbirne | Pyrus pyrastr |
| | Cornus sanguinea |
| | Corylus avellana |
| | Crataegus monogyna |
| | Rosa canina |
| | Prunus spinosa |
| | Salix caprea |
| | Acer campestre |
| | Cornus mas |

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dachgestaltung
Bei dem Vereinshaus und dem Kindergarten sind geneigte Dachflächen zulässig. Sollten neben geneigten Dächern auch Flachdächte erforderlich werden, so wird empfohlen, diese mit Dachbegrünungen zu gestalten.
Zur Dachdeckung darf nur kleinteiliges Material (z. B. Betondachstein, Ziegel) in der Farbe rot bis rotbraun verwendet werden.
- Farbgebung baulicher Anlagen
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Grelle Farbgebungen sind generell unzulässig.
- Stellflächen und Zuschauerwege der Sportanlage
Stellplätze, Fahrstraßen und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.
Die Stellplätze sind mit Schotterterrassen, Ökoplaster mit Rasenfuge oder wassergebundenen Decken herzustellen.
Die Zuschauerwege sind mit offenfugig verlegtem Betonsteinpflaster herzustellen.
- Regenwasserversickerung der Sportanlage § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO
Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen des Vereinsgebäudes und des Sportplatzes ist in Zisternen zu sammeln und zur Beregnung der Grünflächen zu verwenden.
Hinweis: Die Nutzung des Brauchwassers in den Toilettenanlagen des Vereinshauses ist möglich.

HINWEISE

Bodendenkmalpflege: Als Ergänzung zum Bauantrag hat der Planbetreiber/Verursacher ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gem. § 18 Abs. 1 HDschG durchzuführen.
Bepflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen: Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswüchsen oder Reparaturen ohne zusätzliche Schwierigkeiten vorgenommen werden können.
Zufahrten zu der Sportanlage und dem Kindergarten: Im Rahmen der Ausführungsplanung der Zufahrtsstraßen 'Kindergarten und Sportanlage' sind Maßnahmen vorzusehen, die eine Zufahrt zum Sportgelände über die Zufahrtsstraße Kindergarten und Feldweg nicht ermöglichen.
Festgestellte Altablagungsfläche im Bereich des Kindergartens: Für den Bereich des Kindergartens liegt ein umwelttechnisches Gutachten von Dr. rer. nat. Frank Fechner und der Ingenieurgesellschaft Geo-Consult vor (Az. 010197). Auf die Sanierungskonzeption und die technischen Maßnahmen in Ziffer 13.2 wird verwiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30 BauGB i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. Neufassung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 127
- §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833)
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. II 361-97, Nr. 32, S. 655)
- Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 533)

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 16.12.1995 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.02.1996.
- OFFENLEGUNGSBESCHLUSS**
Am 11.02.1996 wurde dieser Bebauungsplanentwurf von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 11.02.1996 bis 10.03.1996.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 09.02.1998 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.
Karben, den 26.09.1998
Engel
Bürgermeister
- INKRAFTTRETEN**
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht.
Am 02.02.1998 wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Die Wirkung des § 11 Abs. 3 BauGB hat mit Ablauf des 15. Januar 1998 eingetreten.
Karben, den 09.02.1998
Engel
Bürgermeister

DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Vorgelegt durch: V. 322-610/014 GPK
Regierungsrat/Domstadt
im Auftrag
Darmstadt, den
KATASTERAMT
Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Katasteramt Friedberg überein.
Katasteramt Friedberg
im Auftrag
Friedberg, den 05. Feb. 1998
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag
Hetterich Ingenieure erarbeitet
durch das Planungsbüro
i.V. Engel
Hannau, den

STADT KARBEN

Übersichtskarte

PLANGEBIET

KARBEN

Klein Karben

STADT KARBEN

'SPORT- UND KINDERGARTENANLAGE'
BEBAUUNGSPLAN NR. 175

| ZEICHENBRUEYER | MAßSTAB | BEARBEITET | GRÖßE |
|----------------|---------|--------------|-------------|
| 95039-00 | 1:1000 | RECHNUNG | Groß / 60 |
| | | SPRITZ | |
| | | POSTUMSTELLT | Februar '98 |

Hetterich ingenieure

FRIEDRICH-EBERT-ANLAGE 11A 63450 HANAU/MAIN TEL.: 06181/362-000 FAX: 06181/362100