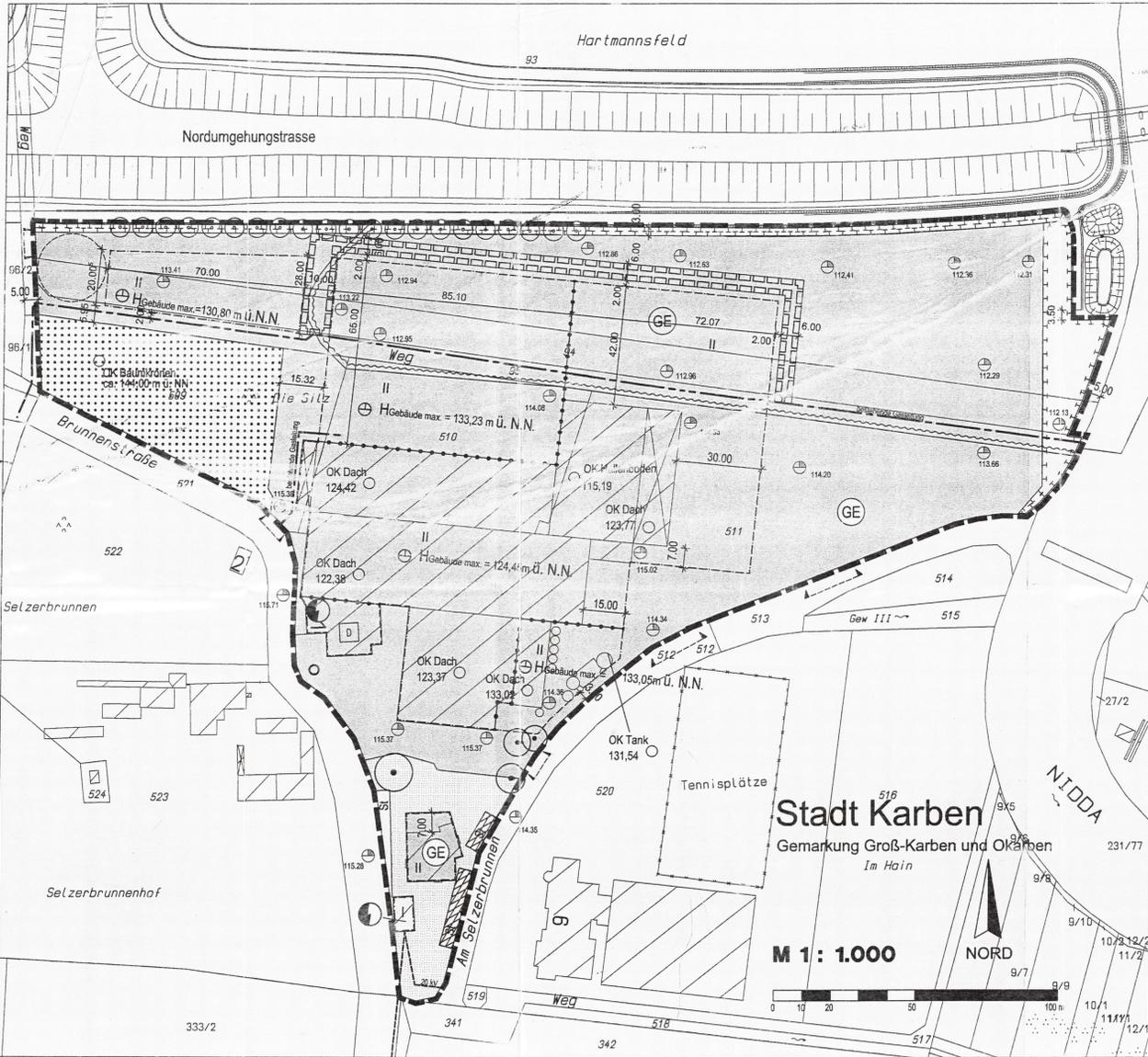


# Bebauungsplan Nr. 192 "Hartmannsfeld"

für das Gebiet zwischen der Nordumgehung Groß-Karben im Norden, der Nidda und der Wegeparzelle "Am Selzerbrunnen" im Osten, der Brunnenstraße und den Wegeparzellen 96/1 und 96/2 im Westen.



## I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58) werden festgesetzt:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** -
- Art der baulichen Nutzung**
  - Gewerbegebiet**

Die nach § 8 (2) Nr. 3 BaunVO zulässigen Tankstellen werden gem. § 1 (5) BaunVO nicht zugelassen.

Nur die in Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gem. § 1 (6) BaunVO nicht zugelassen.
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - Grundflächenzahl **0,6**



0,6

- Zahl der Vollgeschosse**

Die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse begrenzt das Maß der Nutzung für alle die zulässigen Nutzungsarten, die als Geschossbauten errichtet werden.
- Höhe der baulichen Anlagen**

Festsetzung der maximalen Gesamthöhe der baulichen Anlagen über dem Höhenbezugspunkt.

Die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen begrenzt das Maß der baulichen Nutzung für alle zulässigen Nutzungs- und Gebäudearten.

z. B. II  $\oplus$  z.B. H<sub>Gebäude</sub> max. = 90,0m ü. N.N.
- Höhenbezugspunkt**

Höhenbezugspunkt ist die Höhe des Geländes über NN, am niedrigsten Punkt innerhalb der zu errichtenden Bauwerksgrundfläche.

z. B. II  $\oplus$  z.B. H<sub>Gelände</sub> = 80,0m ü. N.N.
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
- Überbaubare Grundstücksflächen**
- Baugrenzen**
- Stellplatzflächen**
  - Stellplätze sind nur innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten Flächen oder der Gewerbegebietsfläche zulässig.

## 6. Sonstige Festsetzungen

- Einfahrtsbereich
- Leitungsrecht zugunsten der Mainova AG zur unterirdischen Verlegung der im Geltungsbereich bestehenden Gashochdruckleitung.
- Für die mit Planzeichen gekennzeichnete HQ 100-Fläche wird festgesetzt, die minimale Höhe des Erdgeschossfußbodens über der mit 113,10 über N.N. eingetragenen Höhe des einhundertjährigen Hochwassers zu halten.
- Regelungen innerhalb der Baubeschränkungszone der Nordumgehungstrasse gem. § 23 (1) und (2) HStRG: Innerhalb der Baubeschränkungszone sind insbesondere bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen frühzeitig mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen abzustimmen. Die max. Ausdehnung der Baubeschränkungszone ist 40 m vom befestigten, realisierten Fahrbahnrand aus gemessen.
- Regelungen für den Denkmalschutz
- Kulturdenkmal Betriebsgebäude am Selzerbrunnen in der Remmenstraße 1.

## 7. Landschaftsplanerische und gründerische Festsetzungen

aufgrund § 4 Hessisches Naturschutzgesetz (HesNatG) i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. I, S. 145) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB wird festgesetzt:

### 8. Grünflächen

- Private Grünflächen
  - Private Grünflächen sind gründerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Anteil an befestigten Funktionsflächen wie Erschließungs- und Gartenwegen, Terrassen und Plätzen für Müllcontainer darf 25% der privaten Grünfläche nicht überschreiten. Je 200 m<sup>2</sup> privater Grünfläche ist ein hochstämmiger, einheimischer standortgerechter Laubbau entsprechend der Pflanzenliste Pfl. 9.1.3 oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Laubbäume und Obstbäume werden angerechnet. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

### 9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Pflege der Natur

- Flächen für Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Pflanzenbindungen und Pflanzgeboten.
  - Der Einsatz von Bioziden und Düngern ist auf diesen Flächen unzulässig.
  - Auf den ausgewiesenen Flächen ist eine Feldholzhecke anzulegen. Die Breite der Feldholzhecke beträgt entlang der Nordseite des Geltungsbereiches 3,00 m und auf der Ostseite 3,00 - 24,00 m.

Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubholzarten der folgenden Pflanzenliste im Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m zu verwenden:

Cornus mas	- Kornelkirsche	Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- R. Hartweig	Prunus spinosa	- Schlehe
Cotoneaster mong.	- Weiden	Rosa canina	- Hundrose
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Rosa rubiginosa	- Zaubrose
Acer campestre	- Feldahorn	Salix caprea	- Salweide
Corylus avellana	- Haselnuß	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball		

Als Mindestqualität bei der Pflanzung sind verpfanzte Sträucher mit 3-4 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden.

Die Anwuchspflege ist auf das Entfernen der Jungpflanzen bei zu großem Lichteintrag, das Weiden bei zu großer Trockenheit sowie ggf. das Ausschneiden von Totholz zu beschränken. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Nach der Anwuchspflege sind die angepflanzten Feldgehölze der Eigenentwicklung zu überlassen. Ggf. notwendige Pflegemaßnahmen sind ausschließlich nach ökologischen Gesichtspunkten in der Zeit zwischen dem 1. September und dem 28. Februar durchzuführen.

- Je 150m<sup>2</sup> Feldholzhecke ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbau mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Artenauswahl ist aus folgender Pflanzenliste vorzunehmen:

Acer platanoides*	- Spitzahorn	Sorbus domestica	- Speierling
Acer campestre	- Feldahorn	Ulmus campestris*	- Feldulme
Carpinus betulus	- Hainbuche	Prunus avium	- Vogelkirsche
Populus tremula	- Espe	Quercus robur*	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Tilia cordata*	- Winterlinde

\* Bäume 1. Ordnung

- Die Feldholzhecke ist dort, wo sie breiter als 9,99 m dargestellt ist, mit einem jeweils 2,00 m breiten Wiesenstreifen auf der Vorder- und Rückseite auszubilden.
- Die Einsatz ist mit einer Mischung aus einheimischen, standortgerechten Kräutern und Gräsern durchzuführen. Die Wiese ist 1x bis 2x pro Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 1. Juli, der zweite Schnitt nicht vor dem 1. September stattfinden darf.

- Die Feldholzhecke einschließlich vorder- und rückseitigen Wiesenstreifen darf zur freien Landschaft hin nicht eingefriedet werden. Einfriedungen im Bereich der Feldholzhecke sind daher entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze um 3,0 m, entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze um 10,0 m und entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze je nach Breite der Feldholzhecke um 3,0 bis 10,0 m gegenüber der Grenze zurückzusetzen.

## 10. Waldfläche, Bestand gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB

- Baumbestand**
  - Zu erhaltenen Baumbestand
  - Zu erhaltenen Bäume sind während der Durchführung von Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen entsprechend DIN 18920 wirkungsvoll zu schützen. Abgängige Bäume sind in der Mindestpflanzgröße von 18 - 20 cm Stammumfang zu ersetzen. Es sind Bäume entsprechend der Pflanzenliste Pfl. 7.1.3 zu wählen.
  - Anzupflanzender Laubbau  
Art: Quercus robur "Fastigiata Koster",  
Pflanzenqualität: Hst. 4xv. m. Ballen, Stammumfang 14-16  
Die Baumreihe ist mit dem ersten Baubeginn in voller, im Plan festgesetzter Länge anzupflanzen.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen**
  - Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks sind gründerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Wege, befestigte Warenlagerflächen, Anlagen für Nebengebäude und Müllbehälter erforderlich sind.
  - Für Baumpflanzungen auf nicht überbauten Grundstücksflächen sind die unter 9.1.3 aufgeführten standortgerechten, einheimischen Laubbäume zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
- Bewirtschaftung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers**
  - Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den Kanal abzuführen. Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Nidda wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt.

## III. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) und (4) Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 25.11.2011 wird festgesetzt:

- Gebäudeumfahrten, Stellplätze und Fahrwege auf der privaten Grundstücksfläche**

Die mit Planzeichen gekennzeichneten Stellplätze sind mit wasserdrucktauglichen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, wassergebundene Kiesdecke, wasserdrucktaugliches Pflasterbelag oder Pflasterbelag mit einem Fugenanteil von mind. 20 %) zu befestigen.
- Dächer**
  - Bei geneigten Dächern ist die Eindeckung mit engobierten Ziegeln nicht zulässig. Die Eindeckung mit roten Ziegeln wird empfohlen.
- Fassaden**

Die Außenwände aller Fassaden sind dezent in dem Sinn zu gestalten, dass die Verkleidung mit Fliesen, Kunststoff, grellbunten Faserzementplatten und anderen grellbunten Materialien nicht zulässig ist.
- Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, sowie bewegliche Schauwände sind nicht zulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone der Nordumgehung Karben sind Werbeanlagen nicht zulässig. Werbeanlagen in Richtung der Nordumgehung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem ASV abzustimmen und vom ASV genehmigt zu werden. Werbeanlagen dürfen nur in baulicher Einheit mit einem Baukörper an der Stätte der Leistung errichtet werden. Es ist nur ein Werbeträger auf dem Grundstück zulässig.
- Freiflächenbeleuchtung auf dem Betriebsgelände**

Für die neu herzustellende Freiflächenbeleuchtung sind Natrium-Niederdruckdampfampfen oder gleichwertige Leuchtkörper mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden.
- Müll-Wertstoffbehälter auf dem privaten Grundstück**

Müll- und Abfallbehälter sind auf dem Grundstück durch Strauchpflanzungen oder Rankpflanzen optisch abzuschirmen.

## IV. Hinweise

- Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gem. § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Biebrich, in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Altlasten Bodenkontaminationen**

Der Antragsteller hat eine eigenständige Prüfung auf das Vorhandensein von Altlasten, Altablagungen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfällen durchzuführen. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt, ist nach § 4 HAItBodSchG umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Mit dem Prüfergebnis ist die Planung ggf. zu überarbeiten. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.
- Bodenschutz**
  - Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich sind untersagt. Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter soll nicht verändert werden.
  - Bodensanierungsmaßnahmen bedürfen in der Regel der behördlichen Zustimmung.
  - Im Geltungsbereich ist das Einbringen von Materialien mit mehr als 600 Kubikmeter Inhalt in den Boden gem. § 4 Abs 3 HAItBodSchG der Bodenschutzbehörde anzuzeigen, falls diese Maßnahmen nicht Gegenstand eines anderen Genehmigungsverfahrens ist.
- Überschwemmungsgefährdete Flächen / Hochwasserschutz**

HQ 100 Überschwemmungsgefährdeter Bereich gem. § 9 (5) Nr. 1 und § 9 (6a) BauGB und Überschwemmungskarte Nidda. Umgrenzung der Rückhaltefläche, die die Retentionskategorie voraussichtlich bei einem einhundertjährigen Hochwasser der Nidda bis zu einer Höhe von 113,05 m über NN überschreitet werden würde. In diesem Bereich gilt die Festsetzung des Erdgeschossfußbodens auf mindestens 113,10 m über NN. Auf die Forderung des § 15 (2) Hessisches Wassergesetz vom 06.05.2005, geändert mit dem Gesetz vom 19.11.2007 wird hingewiesen.
- Heilquellenschutzgebiet**

Das Planungsgebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Gemäß § 88 HWG sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m unter OK Gelände genehmigungspflichtig durch das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung - Abteilung Wasser- und Bodenschutz - beim Kreisausschuss des Wetteraukreises.
- Leitungsinfrastruktur**

Alle Versorgungsunternehmen (Wasser, Kanal, Gas, Strom, Telekommunikation) haben ihre Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung ist mit der Stadt Karben abzustimmen.
- Emissionen aus den vorhandenen und geplanten Verkehrstrassen**

Die von der L 3205 ausgehenden Emissionen und die von der Nordumgehung zu erwartenden Emissionen werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Emissionen werden keine Forderungen an zuständige Verwaltungen gestellt.
- Emissionen, die sich aus Baumaßnahmen im Geltungsbereich ergeben**

Zur Zu- oder Abnahme der Emissionen, die sich aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aus dem Verkehrsaufkommen ergeben, wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine schalltechnische Stellungnahme an das Umweltamt Frankfurt/M. erfolgen, falls dies nach Rücksprache mit diesem Amt notwendig und erforderlich ist.

## V. Nachrichtliche Übernahme

- Lage der Gasleitungen  
Gashochdruckleitung DN 150 und DN 80 PN 16 des Mainova Versorgungsunternehmens. Diese Leitungen dürfen gem. NRM Norm-N 5.01.002 Ziff. 7 nicht überbaut werden. Beidseitig der Leitung ist ein Schutzstreifen von 2,00 m von Bebauung frei zu halten. Falls das Grundstück im Bereich der Leitung überbaut werden soll, muss die Leitung verlegt werden.  
Tiefwurzelnde Bäume und Sträucher müssen einen lichten Mindestabstand von 2,50 m zur Leitung halten.
- Vorhandene Anlagen für die Elektrizitätsversorgung  
Vorhandene 20 kV-Elektro-Kabeltrassen. Bei Pflanzarbeiten sind diese gefährdeten Trassen zu schützen.
- Nordumgehung der Stadt Karben  
Die Eintragungen zeigen den Trassenverlauf der geplanten Nordumgehung in der Stadt Karben im Bereich nördlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Die Darstellung der Trasse mit Begleitweg, Rückhaltebecken und Böschungen wurde vom planenden Ingenieurbüro ohne Änderungen in diesen Plan übernommen. Sie zeigt den Planungsstand des Planfeststellungsverfahrens.
- Fahrzeugwendekreis nach EAE  
Wendekreis mit R=12,0 m für die größten nach StVZO zugelassenen Fahrzeuge.
- Eingemessene Gebäudebestandshöhen

## Verfahren

1. AUFSTELLUNGSVERMERK:  
Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.07.2007.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.07.2007, ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Magistrat der Stadt Karben  
03.07.2011  
Der Bürgermeister  
Rahn

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs der Planung und der Begründung in der Zeit vom 04.06.07 bis 23.06.07 nach ortsüblicher Bekanntmachung der Auslegung gem. Hauptsatzung am 21.05.07.

Der Magistrat der Stadt Karben  
03.07.2011  
Der Bürgermeister  
Rahn

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.06.07 zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom 06.06.07 bis 06.07.07 aufgefordert.

Der Magistrat der Stadt Karben  
03.07.2011  
Der Bürgermeister  
Rahn

4. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT.  
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung in der Zeit vom 04.06.07 bis zum 23.06.07.  
Sie wurde am 04.06.07 gem. Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht.

Der Magistrat der Stadt Karben  
03.07.2011  
Der Bürgermeister  
Rahn

5. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.06.07 zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom 04.06.07 bis 02.07.07 aufgefordert.

Der Magistrat der Stadt Karben  
03.07.2011  
Der Bürgermeister  
Rahn

6. SATZUNGSBESCHLUSS:  
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 (1) BauGB am 04.06.07 von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Magistrat der Stadt Karben  
03.07.2011  
Der Bürgermeister  
Rahn

7. GENEHMIGUNGSVERMERK:  
am 03.07.2011  
AZ: 23.06.07.001  
Regierungspräsidium Darmstadt  
Im Auftrag  
Der Bürgermeister  
Rahn

8. INKRAFTTRETEN:  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB und der Hauptsatzung am 04.06.2011, ortsüblich bekanntgemacht.  
Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes am 06.06.2011  
Karben, den 06.06.2011  
Der Magistrat der Stadt Karben  
Der Bürgermeister  
Rahn

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I, S. 429 ff), in Kraft getreten am 03.12.2010.
- Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F. v. 17.04.2007 (GVBl. I, S. 259)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.12.2006 (GVBl. I, S. 666)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I, S. 666)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HesNatG) i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.12.2006 (GVBl. I, S. 619)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. I, S. 1794)
- Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305)
- Hess. Denkmalschutzgesetz (DschG) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 31.10.2001 (GVBl. I, S. 434)

## Stadt Karben Bebauungsplan Nr. 192 "Hartmannsfeld"



Planverfasser  
Dr.-Ing. Thomas Heintz / ASAD  
Heintz-Delp-Str. 61  
64297 Darmstadt  
Tel.: 06151-951880  
Fax: 06151-951881  
mail: garch@heintz-helmich.de

Dipl.-Ing. Neuhahn & Kresse Landschaftsarchitekten  
Landwehrstraße 2  
64283 Darmstadt  
Tel.: 06151-25872  
Fax: 06151-25708  
neuhahn-kresse@t-online.de

M. 1:1000  
Flanggröße  
59 x 116 cm  
Planungsstand 20.08.2011