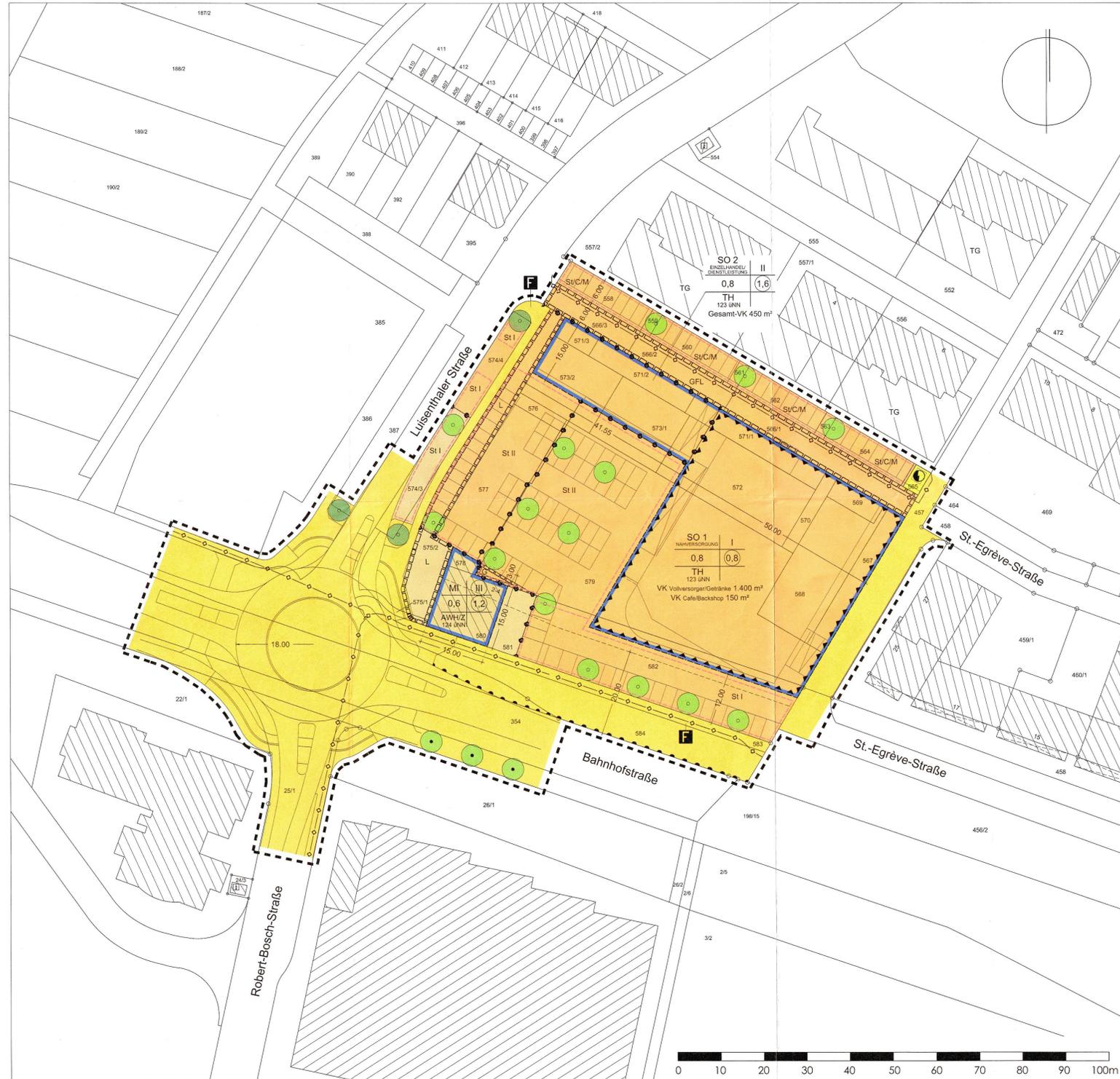


BEBAUUNGSPLAN NR. 199

'BRUNNENWEG II'



I FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANRECHT

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

- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- SO Sonstiges Sondergebiet, z. B. Zweckbestimmung Nahversorgung (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. GFZ 0,8
- GFZ 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. GFZ 1,6
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß), z. B. II
- III Zahl der Vollgeschosse (zwingend), z. B. III
- TH 123 ÜNN Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß), z. B. 123 ÜNN
- AWHZ 124 ÜNN Zwingende Aussenwandhöhe im m ÜNN an den Traufseiten der Gebäude, z. B. AWHZ 124 ÜNN

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen, z. B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung: Trafostation

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 20 KV-Trasse, unterirdisch

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

- Anpflanzung von Bäumen, unvertindliche Darstellung, Standort kann in der Ausführung verändert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen mit fixiertem Standort (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St Zweckbestimmung: Stellplätze
- St/C/M Zweckbestimmung: Stellplätze/Carports/Müll Auf diesen Flächen können offene oder überdachte Stellplätze (Carports) und Müllinhausungen errichtet werden. Garagen sind nicht erlaubt
- Grenz des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der jeweiligen Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Gehrecht zugunsten der Eigentümer, Bewohner und Nutzer der Flurstücke 576, 580 und 591 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Bestandsgebäude, Hausnummer
- Bestandsgebäude, Tiefgarage
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer

- Gebäude: mögliche Neubebauung
- mögliche neue Stellplätze
- nachrichtliche Darstellung geplanter Kreisverkehr

HINWEIS: Darstellungen von neuen Gebäuden, Stellplätzen o. ä. sind nur Vorschläge

III FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
z. B. MI	z. B. II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
z. B. 0,8	z. B. 1,6
Traufhöhe	
z. B. 123 ÜNN	
VK = maximale Verkaufsfläche	

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANRECHT

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

SO 1: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig ist ein Lebensmittelvollversorger- und Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m² und ein Café/Backshop mit max. 150 m² Verkaufsfläche.

SO 2: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel/Dienstleistung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevantem Sortiment von Gütern für den mittel- und langfristigen Bedarf (gemäß der Sortimentsliste des RegFN) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 450 m² sowie konsumnahe Dienstleistungen (wie Post und Bank, Arzt und Apotheke, Gastronomie und Friseur) zulässig. Darüber hinaus sind nicht störende Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

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

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 6, 7 u. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe) ÜNN. Bei Gebäuden mit Satteldächern bezieht sich diese Festsetzung auf die Außenwände an den Traufseiten. Die Giebelseiten bleiben unberücksichtigt.

Für das SO 1- und SO 2-Gebiet wird eine maximale Traufhöhe von 123,00 m ÜNN festgesetzt. Für das Mischgebiet wird eine zwingende Traufhöhe von 124,00 m ÜNN festgesetzt.

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Für das SO 1-, SO 2- und das Mischgebiet wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ auf bis zu 1,0 zulässig ist, wenn die dem Gebiet zugeordneten Stellplätze in wasser-durchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Dieses Baugrundstück stellt im baurechtlichen Sinne eine räumlich zusammenhängende Fläche dar, die baulich einheitlich genutzt werden soll und nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit Gebäuden überbaut werden darf.

Zur Ermittlung der Ausnutzungsziffer können die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehenden Grundstücke (wie z. B. Stellplatzflächen, Anteile an privaten Verkehrsflächen) zu Grunde gelegt werden. Es ist nicht zwingend, dass die Baugrundstücke mit dem Buchgrundstück übereinstimmen.

1.3 Bauweise, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird in dem gesamten Geltungsbereich eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert.

1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Stellplätze (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

Auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen dürfen auch Einkaufswagenboxen untergebracht werden. Garagen sind nicht zulässig.

Die Versorgung des Baugrabes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besondere Fläche festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

1.5 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.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im Plan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Allgemeinheit zu sichern. Das im Plan festgesetzte Leitungsrecht ist zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu sichern.

Innerhalb der Flächen sind Stellplätze und das Anpflanzen von Bäumen zulässig, wenn die jeweiligen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht beeinträchtigt werden.

1.7 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Gebäudeanteile im SO 1-Gebiet, die der Andienung dienen, werden folgende Werte für das Schalldämm-Maß gemäß der Schalltechnischen Untersuchung (durchgeführt von FRITZ GmbH - Beratende Ingenieure VBI vom 16.01.2012) als Mindestmaß festgesetzt:

- R_w, Dach = 25 dB
- R_w, Rolltor geschlossen = 10 dB
- R_w, Fassade Ost = 35 dB

1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.8.1 Anzupflanzende Bäume und Sträucher ohne Festsetzung des Standortes Auf den Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze 'St I' und 'St II' und 'St/C/M' ist für je 10 Stellplätze ein Baum der Art Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Stammumfang min. 18 - 20 cm, in einer Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m zu pflanzen.

Auf den Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze 'St I' und 'St/C/M' sind die Baumscheiben mit Sträuchern der Art Spiraea japonica 'Little Princess' (Rosa Zwergspiere), mit min. 6 Stück/m², zu bepflanzen.

Die Bäume bzw. Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

1.8.2 Anzupflanzende Bäume und Sträucher mit fixiertem Standort Es sind Bäume der Art Prunus hillii 'Spiré' (Zierkirsche), Stammumfang min. 18 - 20 cm, in einer Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m, zwingend gemäß Pflandarstellung, zu pflanzen. Die Baumscheibe ist mit Sträuchern der Art Prunus laurocerasus 'Otto Luyken' (Kirschlober), mit min. 2,5 Stück/m², zu bepflanzen.

Die Bäume bzw. Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Eine Abweichung von dem im Planbild dargestellten Standort um bis zu maximal 3 m ist zulässig.

Diese Bäume können zu der gemäß 1.8.1 geforderte Baumanzahl (1 Baum je 10 Stellplätze) gezählt werden.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT

2.1 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Aufschüttungen für die Hervorhebung von Werbeanlagen sind unzulässig. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist eine Blendung oder Ablenkung des fließenden Verkehrs auszuschließen. Werbeflyer dürfen eine max. Höhe von 10 m nicht überschreiten. Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Die Farbgestaltung von Werbeanlagen muss so gewählt werden, dass sie nicht den Farben der Verkehrszeichen oder Wegweisern gleicht. Die Errichtung von Skybeams ist unzulässig.

2.2 Wege- und Aufenthaltsflächen/Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Stellplätze auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Werbeanlagen Innerhalb von 20-Meter zur L3205 (Bahnhofstraße) ist die Errichtung von Werbeanlagen und Fahnenmasten unzulässig, §§ 9, 4 FSuG; § 33 StVO.

3.2 Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Bodendenkmäler (wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste), die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden zu melden. Funde und Fundgegenstände sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

3.3 Heilquellenschutzgebiet Zone I Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes (HQSG) von 1929. Nach dieser Verordnung bedürfen Abgrabungen und Bohrungen über 5 m einer Genehmigung. Die Ausnahmegenehmigung hierfür erteilt die Untere Wasserbehörde des Wetteraukreises.

4. HINWEISE

4.1 Versorgungsleitungen Bei der Neugliederung 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 Versorgungs-träger zu errichten.

4.2 Stellplatzsatzung Die Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Karben sind zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Anzahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen.

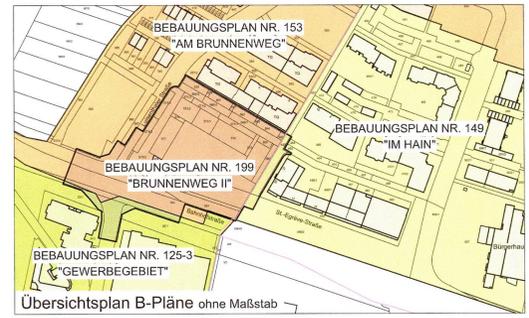
4.3 Altlasten Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt,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

4.4 Grundwasser 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.

4.5 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.



Übersichtsplan ohne Maßstab



Übersichtsplan B-Pläne ohne Maßstab

Bebauungsplan Nr. 199 'BRUNNENWEG II'

M 1:500

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. W. v. 30.07.2011, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 460) m. W. v. 01.05.1993, der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planmaterials (PlanV) 90 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 55) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180) sowie dem Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 546).

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke sind dem Liegenschaftskataster mit Stand vom 30.06.2012 überein.

Büdingen, den 07. MAI 2013

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Stadtvordereversammlung der Stadt Karben am 09.12.2011 beschlossen. Die ortsbauliche Bekanntmachung erfolgte am 04.02.2012 in der Wetterauer Zeitung.

2. Offenlegungsvermerk (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Planentwurf wurde in der Vorverlauf in der Zeit vom 20.02.2012 bis 22.03.2012 öffentlich zur Einsichtnahme ausgestellt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 11.02.2012 in der Wetterauer Zeitung.

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2012 bis 22.03.2012 festgelegt.

4. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB sowie § 5 HGO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)

Der Planentwurf wurde am 18.01.2013 als Satzung beschlossen.

5. Bekanntmachung Am 09.02.2013 wurde der Beschluss des Bebauungsplanes mit dem Hinweis, wo der Plan eingesehen werden kann, ortsbaulich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Plan in Kraft.

Karben, den 02. Mai 2013

BEBAUUNGSPLAN Nr. 199 'BRUNNENWEG II'

M 1:500

STADT KARBEN

Gemarkung Groß-Karben und Kloppenheim

Satzung, Stand 18.01.2013

KLAUS HEIM

ARCHITEKTUR & LANDSCHAFT

Planungsgemeinschaft Heim & Werneke, Friedrichstraße 35, 63450 Hanau a. Main, Tel. 06181/9371-0

Allianz 2000