Stadt Karben, Gemarkung Okarben

Bebauungsplan Nr. 249

"Bikepark - Okarben"

I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO) sowie sonstige einschlägigen Vorschriften und Gesetze in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

II Zeichenerklärung

1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1 (Fl. 2) Flurgrenze, Flurnummer

1.2 (13/8) Flurstücksnummer

1.3 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen

2 Planzeichen

2.1 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

2.1.1 (AW) Anliegerweg, Not- und Kommunalfahrzeuge (wassergebundene Befestigung)

2.2 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

2.2.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Bike-Park Okarben“ (vgl. textl. Fests. III 1.1)

2.2.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitfläche“ (vgl. textl. Fests. III 1.2)

2.3 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 und § 9 (6a) BauGB)

2.3.1 (Ü) Amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet (Geoportal Hessen 06/ 2023) (Nachrichtliche Übernahme)

2.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

2.4.1 Erhaltung von Bäumen (Einmessung: ÖbVI E. Neuroth, 55130 Mainz, 11.08.2022) (Darstellung mit Umring der Baumkronen)

2.5 Sonstige Planzeichen

2.5.1 (114.20) Höhenpunkte (Einmessung: ÖbVI E. Neuroth, 55130 Mainz, 11.08.2022)

2.5.2 bestehender Zaun (Einmessung: ÖbVI E. Neuroth, 55130 Mainz, 11.08.2022)

2.5.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2.5.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, (§ 9 (7) BauGB)

III Textliche Festsetzungen

1 Gem. § 9 (1) 15 i.V.m. § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Bikepark Okarben“ ist die Errichtung eines Bikeparkes sowie einer Asphaltpumptrack zulässig.
Folgende baulichen und sonstigen Anlagen sind zulässig:

– Eine Asphaltpumptrack mit einer Gesamtfläche von maximal 250 m^2
– Fahrbahnen Dirtpark (Erdfahrbahn, keine Befestigung), die maximale Höhe beträgt 5 m
– Holz- und Stahlabsprünge bis zu einer Höhe von max. 2 m
– Punktuelle Holz- und Stahleinbauten bis zu einer Höhe von max. 2 m
– Holzgeländer
– Fallschutz
– Drainageleitungen, Spülschächte, Entwässerungsleitungen, Versickerungsmulden
– Sitzgelegenheit / Bänke
– Zuwegung für Not- und Kommunalfahrzeuge (wassergebundene Befestigung)
– Fußwege
– Beleuchtung (vgl. Fests. III 3.5)
– Sonstige für die Funktion des Bikeparks notwendige Einrichtungen und Ausstattungselemente
– Erdwall (Abgrenzung zum Überschwemmungsgebiet) (vgl. Fests. III 2)

Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor für den Sport- und Übungsbetrieb sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche unzulässig.

1.2 Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitfläche“ sind alle Anlagen und Nutzung zulässig, die mit keinerlei Versiegelung und ohne jegliche Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes, des Hochwasserabflusses und der Hochwasserrückhaltung einhergehen, z.B.

– Aufenthalts- und Spielbereiche
– Mobile Spielgeräte
– Fußwege
– Zuwegung für Not- und Kommunalfahrzeuge (wassergebundene Befestigung
– Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Notablauf)

Auf die Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird ausdrücklich hingewiesen!

2 Gem. § 9 (1) 16 i.V.m. § 9 (1) 17 BauGB:
Am Rande der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Bikepark Okarben“ bzw. entlang der Grenze des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes ist ein Erdwall mit einer Höhe von 1 m zu errichten.

3 Gem. § 9 (1) 20 BauGB:

3.1 Insbesondere nach Süden ausgerichtete Böschungen im Bereich des Bikeparks sind als Habitat für die Blauflügelige Ödlandschrecke zu entwickeln: Magere Bodenstrukturen/ besonnte Rohbodenstandorte und schüttere Blühflächen durch Aufbringen von Regiosaatgut (z.B. Rieger Hofmann, Rieger Hofmann Shop).

3.2 Alle sonstigen Begrünungsflächen im Bikepark (Böschungen, Wiesen, Versickerungsmulden) sind mit Regio-Saatgut für blütenreiche Extensivwiesen einzusäen und mindestens 1-mal jährlich ab Juni zu mähen. Gelegentliche Bodenstörungen sind zulässig.

3.3 Alle am Nordrand und Ostrand vorhandenen Gehölze sind zu erhalten

3.4 Die am Nord- und Ostrand vorhandenen Intensivwiesen sind im Hinblick auf den Tagfalterschutz zu extensivieren. Dies beinhaltet Verzicht auf jede Art von Düngung und Bodenbearbeitung und 1-2 Schnitte jährlich (Juni und eventuell September) mit Abräumung des Mähguts nach mindestens 3-tägiger Trocknung. Letzteres ist zwecks Aushagerungseffekt zwingend erforderlich

3.5 Beleuchtung:
Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen ist zu vermeiden. Direkte Abstrahlung in den Nachthimmel oder über die Zielfläche hinaus sowie unnötige Lichtemissionen sind durch vollabgeschirmte, staubdichte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse sowie durch eine zielgerichtete Projektion und Blendschutz zu vermeiden.
Zur Vermeidung von Lichtimmissionen werden ausschließlich Leuchtmittel wie LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) sowie einer maximalen Beleuchtungsstärke von 75 Lux verwendet. Die Oberfläche der Leuchtmittel darf sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizen. Darüber hinaus ist ein wirkungsarmes Farbspektrum (ohne UV-Anteil sowie geringem Blaulichtanteil) zu wählen.
Die Anlage ist mit einer Zeitschaltuhr und einem Dämmerungsschalter ausgestattet. Per Druckknopf erfolgt das Einschalten der Anlage. Die Beleuchtungsanlage ist in der Zeit von September bis Februar (16.00-22.00 Uhr) nutzbar. Die Beleuchtungsdauer beträgt 30 Minuten plus 5 Minuten Dimmzeit, bevor die Beleuchtung ausgeht.

IV Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

1 *Überschwemmungsgebiet*
Das Plangebiet liegt teilweise im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet (HQ_{100}) der Nidda. Die diesbezüglichen wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, HWG) sind umfassend zu beachten.
Teile des Plangebietes liegen nach dem Hochwasserrisikomanagementplan der Nidda zudem im Bereich der potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers.
Auf die Bestimmungen des § 78b WHG wird hingewiesen.

2 *Verwertung von Niederschlagswasser*
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).
Gem. § 37 (4) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

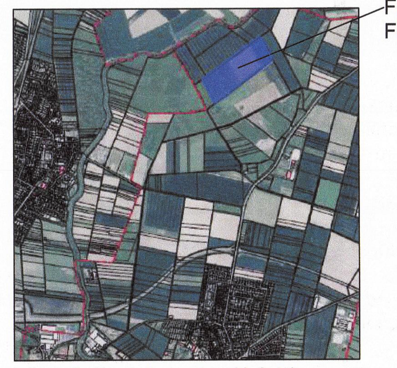
3 *Archäologische Denkmalpflege, Bodendenkmäler*
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der archäologischen Denkmalpflege Wetterau und dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
Die Archäologische Denkmalpflege Wetterau und das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn von Bauarbeiten/ Erdarbeiten sowie Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird.
Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei übernommen, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.
(Wetteraukreis, Der Kreisausschuss, FB Archäologische Denkmalpflege, Schreiben vom 14.12.2023 und *Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, Schreiben vom 13.12.2023)*

4 *Artenschutz*
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO).
Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nur vom 01.10. - 28.02.) vorzunehmen.
In der Brut- und Aufzuchtzeit der Offenlandarten vom 01. März bis zum 31. Juli dürfen im Plangebiet keine Erdarbeiten begonnen werden.
Ist dies zwingend erforderlich, sind die Flächen ab 01. März dauerhaft vegetationsarm zu halten oder es ist nachzuweisen, dass keine Bruten auf den betreffenden Flächen erfolgen.

Beleuchtungskonzept:
Die Maßgaben der Festsetzung III 3.5 sind zwingend einzuhalten.
Die Beleuchtungsanlage ist mit einer Zeitschaltuhr und einem Dämmerungsschalter ausgestattet. Per Druckknopf erfolgt das Einschalten der Anlage. Die Beleuchtungsanlage ist in der Zeit von September bis Februar (16.00-22.00 Uhr) nutzbar. Die Beleuchtungsdauer beträgt 30 Minuten plus 5 Minuten Dimmzeit, bevor die Beleuchtung ausgeht.

CEF-Maßnahme Rebhuhn:
Im Bereich des Flurstückes 10/0 in der Flur 5 der Gemarkung Großkarben sind vorlaufend die folgenden Maßnahmen auszuführen:
Herstellung von mehrjährigen Blühstreifen/ -flächen auf einer Gesamtfläche von mindestens 10.000 m2. Auf dieser Fläche ist eine Kombination aus einem einjährigen und zweijährigen Blühstreifen mit jährlich rotierender Nutzung anzulegen:
Mindestbreite Blühstreifen 10 m, 100 m Mindestabstand zu größeren Vertikalkulissen, Erste Einsaat auf Blühstreifen/ -flächen im Herbst. Angrenzend an die Blühstreifen beidseitig dauerhaft Schwarzbrache mit Mindestbreite 3m.
Die weitere Pflege erfolgt gemäß den Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplan (18.07.2024) sowie in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Groß-Karben
Flur: 5
Flurstück: 10/0



informelle Darstellung, ohne Maßstab

CEF-Maßnahme Zauneidechse:
Im Bereich des Flurstückes 87/3 in der Flur 7 der Okarben sind vorlaufend die folgenden Maßnahmen auszuführen:
Sicherung eines Gesamtareals mit einer Größe von 2.700 m^2:
- Anlage eines Steinriegelkomplexes auf einer Gesamtfläche von ca. 900 m^2.

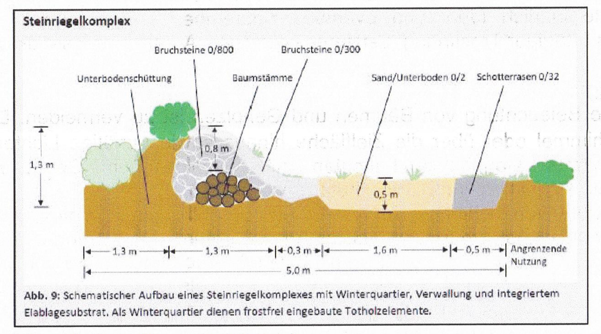
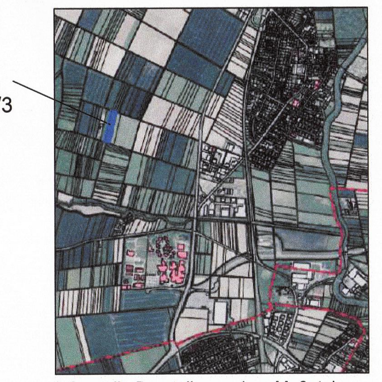


Abb. 9: Schematischer Aufbau eines Steinriegelkomplexes mit Winterquartier, Verwallung und integriertem Eiablagesubstrat. Als Winterquartier dienen frostfrei eingebaute Totholzelemente.

informelle Darstellung, ohne Maßstab

- zusätzliche Anlage von 3 Sandlinsen auf einer Fläche von jeweils 15 m^2. Hierzu ist vorhandener Boden bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen.
- Zusätzliche Anlage von 3 Totholzhaufen auf einer Fläche von jeweils 15 m^2.
- Zusätzliche Anlage von 3. Steinhaufen auf einer Fläche von jeweils 15 m^2.
- Restfläche außerhalb des Steinriegelkomplexes: zweimalige Mahd mit Balkenmäher (Schnitthöhe > 10 cm) mit Abfahren des Mahdgutes oder Schaff- oder Ziegenbeweidung
- Eine Verschattung des Steinriegelkomplexes ist zu vermeiden.
- Der Steinriegelkomplex ist regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.
- Umsiedlung der Zauneidechsen in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat. Eine Umsiedlung ist vorzugsweise im Zeitraum April bis Mai durchzuführen.
- Tiefbauarbeiten in Bereichen mit Vorkommen der Zauneidechse sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökolog. Baubegleitung)
- Sicherung des Baufensters/ des Vorhabenbereiches zur Verhinderung einer Einwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre und überkletterungsichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun).

Okarben
Flur: 7
Flurstück: 87/3



informelle Darstellung, ohne Maßstab

5 *Stellplatzsatzung*
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

6 *Nachsorgender Bodenschutz*
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen.
Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich, ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
(Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 14.12.2023)

7 *Vorsorgender Bodenschutz*
Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 16639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.
(Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 14.12.2023)

V Vermerke

A. Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 09.12.2022
ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“: 11.11.2023
und www.karben.de/bauleitplanung: 11.11.2023

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“: 11.11.2023
und www.karben.de/bauleitplanung: 11.11.2023
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: 13.11. bis 15.12.2023
Anschreiben/Email vom: 09.11.2023

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB
ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“: 21.09.2024
und www.karben.de/bauleitplanung: 19.09.2024
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: 23.09. bis 30.10.2024
Anschreiben/Email vom: 19.09.2024

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 14.03.2025

Karben, 18.03.2025 Siegel der Stadt

STADT KARBEN 7

Bürgermeister
Rahn
Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan 249 „Bikepark Okarben“, Gemarkung Okarben, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.

Karben, 19.03.2025 Siegel der Stadt

STADT KARBEN 7

Bürgermeister
Rahn
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

Die Satzung ist aus dem rechtswirksam geänderten regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
Ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“: 22.03.2025
und www.karben.de/bauleitplanung: 22.03.2025

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Karben, 24.03.2025 Siegel der Stadt

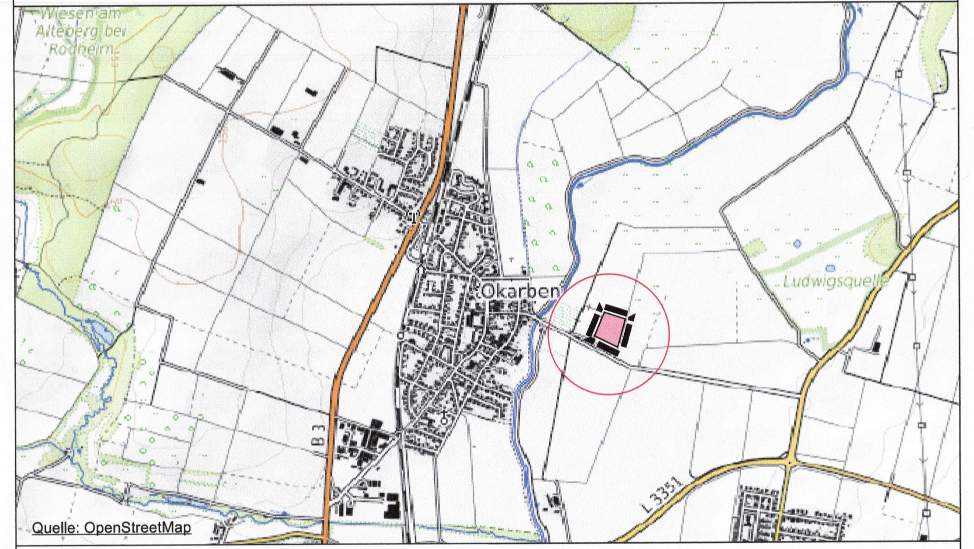
STADT KARBEN 7

Bürgermeister
Rahn
Bürgermeister

Stadt Karben, Gemarkung Okarben

Bebauungsplan Nr. 249

"Bikepark - Okarben"



Datengrundlage Kataster: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation/ Stadt Karben 07/ 2019

SATZUNG	Format (in cm) 115 x 60	Maßstab 1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter /digit. Bearbeitung
Vorentwurfsfassung	24.04.2023, 15.06.2023, 06.09.2023	M. Rück / A. West
einarb. Artenschutz, ext. Ausgleich,		
Nutzungskonzept Bikepark		
Entwurfsfassung	06.08.2024	
Fassung zur Satzung	13.12.2024, 22.03.2025	

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
*Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung*
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
www.seifert-plan.com
Tel. 06403/ 9503 - 21
Fax 06403/ 9503 - 30
e-mail: matthias.rueck@seifert-plan.com