



Stadt Karben, Gem. Petterweil

Bebauungsplan Nr. 233 „Hof Gauterin“



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzonenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HSrG), Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

1. Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Flurstücksnummer
- 1.1.4 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - 1.2.1.1 SO: Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Erholung gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO - zulässig sind: im SO 1
 - Wohngebäude für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Betriebspersonen sowie sonstige Nutzungsberechtigte im Umfang von insgesamt max. 4 Wohnungen/ Wohneinheiten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - Lagerhäuser / Lagerplätze
 - Verwaltungs- Bürogebäude
 - Seminarräume
 - Indoor-Golf, Indoor-Fußball, Indoor-Spielfeld
 - Dusch- und Sanitäranlagen

- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - 1.2.2.1 GR_{max}: Grundflächenzahl
 - 1.2.2.2 GR_{max}: maximale Gebäudegrundfläche in m²
 - 1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen im m über Erdgeschoss-Rohfußboden (Bestand) im Falle einer ersatzweisen - oder Neuerichtung von Gebäuden bzw. von eventuellen Gebäudeniedrigung muss zuvor die Höhe ü. NNH der Bestandsgebäude (Erdgeschoss-Rohfußboden) eingemessen und dokumentiert werden.

- 1.2.2.3.1 OK_{max}: hier: maximale Oberkante baulicher Anlagen im Bereich des mit "gezeichneten Wohngebäude ist im Zuge eines Dachgeschossausbaus eine OK_{max} = 10,5 m zulässig, in diesem Fall ist ein Flachdach unzulässig (§ 9 (1) 1 HBO).
- 1.2.2.3.2 FH_{max}: hier: maximale Firsthöhe

- 1.2.3 Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - 1.2.3.1 Baugrenze: überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)

- 1.2.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich ist (§ 9 (1) 9 BauGB)

- 1.2.4.1 Servicegebäude/ Infozentrum "Hof Gauterin" (Kiosk, Bistro, Sanitäre Einrichtungen) (vgl. Fests. 2.3)
- 1.2.5 Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 1.2.5.1 LW/EW: Landwirtschaftsweg/ Erschließungsweg
- 1.2.5.2 Radweg
- 1.2.5.3 Fußweg
- 1.2.5.4 EW_{priv}: privater Erschließungsweg
- 1.2.5.5 P_{priv}: Private Parkflächen/ Besucherparkplätze (wasserdurchlässig befestigt) (Flächenausführung = normale Darstellung gemäß Verkehrskonzeption IMB Plan, Frankfurt/Main 03/2019)

- 1.2.5.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5.7 Sichfelder - gem. § 9 (1) 11 BauGB: Die Sichfelder sind von jeglicher Bebauung, Bewuchs, Grundstücks-einfriedung u.dgl. über 0,8 m gemessen von der jeweiligen Fahrbahnkante herzustellen bzw. durch Beseitigung von sichbehindernden Einrichtungen herzustellen. (gemäß Verkehrskonzeption IMB Plan, Frankfurt/Main 03/2019)

- 1.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 12 und 14 BauGB)

- 1.2.6.1 offenes Speicherbecken / Löschwasserreservoir i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB: Zur Minimierung der Wasserverdunstung und damit mittelbar zum Schutz des Grundwassers ist das Speicherbecken nach Möglichkeit mit einer Abdeckung zu versehen
- 1.2.7 Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

- 1.2.7.1 Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen (Golf-Übungsgebiete, Fußballgolf, etc.)
- 1.2.8 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18a BauGB) (vgl. Fests. 2.4.2.3)

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

- 1.2.9.1 Biotopentwicklungsfäche/-maßnahmen ("Blühstreifen Felderchen") (vgl. Fests. 2.4.2.3)
- 1.2.9.2 Erhaltung von Einzelbäumen (nicht eingemessen)
- 1.2.9.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, -Entwicklungsziel: 3-reihige Laubbaum-/Strauchhecke (vgl. Fests. 2.4.2.2)
- 1.2.9.4 Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, -Entwicklungsziel: Randeingrünung (Hecke)

- 1.2.10 Sonstige Planzeichen
- 1.2.10.1 Bauverbotszone gem. § 23 HSrG
- 1.2.10.2 vorhandene Gebäude
- 1.2.10.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.10.4 Bemessung

- 1.2.10.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

2. Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB / BauNVO

- 2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) u. § 14 sowie § 23 (5) BauNVO: Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser
- 2.2 Gem. § 9 (1) i.V.m. § 9 (1) 15 BauGB: Im Bereich der festgesetzten Grundflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, sofern und soweit sie zur unmittelbaren Ausübung der Sport- und Freizeitaktivitäten dienen (z.B. Geländemodellierungen, Hindernisse in Form von Holzbarrieren, Baumstämme). Zulässig sind zudem wassergeräuschebefestigte Wege, Bänke und mobile Spielgeräte sowie Bepflanzungen. Flächenversteigerungen sind grundsätzlich unzulässig.
- 2.3 Gem. § 9 (1) i.V.m. § 9 (1) 9 BauGB: Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: Servicegebäude/ Infozentrum "Hof Gauterin" Zulässig sind: Kiosk, Kasse, Bistro, Sanitäre Einrichtungen Die maximal zu realisierende Grundfläche beträgt GR_{max} = 120 m². Die maximal zu realisierende Firsthöhe beträgt FH_{max} = 6 m über dem Niveau des festlich angezeigten "Höfer Weg".
- 2.4 Gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB:
 - 2.4.1 Neu zu errichtende Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie funktionsbedingte Nebenfunktionen (z.B. Mülltonnenstellplätze) sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Okopflaster) zu befestigen. In begründeten Fällen, z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit, kann hiervon ausnahmsweise abgesehen werden
 - 2.4.2 Maßnahmen nach § 9 (1) 20 und 25 BauGB:
 - 2.4.2.1 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 10 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist je Baum eine offene Baumscheibe von mind. 5 m² vorzusehen. Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Karben.
 - 2.4.2.2 Vermächtigungsmaßnahmen (> Steinkeuz) Zwischen der Wohnsäumebreite und dem geplanten Parkplatz ist ein Mindestabstand von 15m einzuhalten (gemessen ab Stammfuß). Westlich des Parkplatzes ist eine mindestens 8m breite, 64 m lange und 3-reihige Baumhecke mit den folgenden Merkmalen zu pflanzen:
 - ◊ Baumanteil 30%, Strauchanteil 70%.
 - ◊ Gehölzbestand innerhalb der Reihe und zwischen den Reihen 2m.
 - ◊ Mindestgröße Bäume: Heister Zvw 150-200cm.
 - ◊ Mindestgröße Sträucher: verpflanzter Strauch 100-150cm.
 - ◊ Artenwahl Bäume: Espe (Populus tremula), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus) und Salweide (Salix caprea) je ein Viertel.
 - ◊ Artenwahl Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Heckenrose (Rosa canina), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) und Schlehe (Prunus spinosa) je ein Fünftel.
 - ◊ Verwendung ausschließlich gebietsheimischer Herkunft aus Hessen und benachbarten Regionen
 - ◊ Nachpflanzen von 10% überstehenden Pflanzensfällen.
- 2.4.2.3 Biotopentwicklungsfäche/-maßnahmen (Flst. 13, Flur 4) (Zugehörig CEF-Maßnahme Felderchen) Im Bereich der Fläche sind zwei Blühstreifen von zusammen mind. rd. 2.000 m² Größe anzulegen und zu erhalten. Die Streifen sollen jeweils fünf Jahre erhalten bleiben und können dann auf dem betreffenden Schlag / dem betreffenden Flurstück neu eingesät werden. Die Streifen sind mind. 8 m breit und liegen nicht an einem asphaltierten Wirtschaftsweg. Sie sind jährlich alterierend (jeweils nur ein Streifen pro Jahr) zu mähen/ mulchen, am besten im Spätherbst. Der jeweils verbleibende Flächenanteil kann im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft genutzt und bewirtschaftet werden.

- 2.5 Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB: Die vorgesehene Nutzung (Nutzungsänderung) der Flächen des Bebauungsplans als Golf-Übungsanlage, Golf-Driving-Range und Fußballgolfanlage ist bis zur Realisierung der auf Grundlage eines Sicherheitsgutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Golfbau aufgeführten Maßnahmen unzulässig, die zur Herstellung der Sicherheit des Fußgänger- und Radverkehrs sowie des landwirtschaftlichen Verkehrs erforderlich sind sowie eine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verhindern.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) HBO

- 3.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - Werbeanlagen: Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überragen; dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen. Werbeanlagen auf Dachflächen und Werbepylonen sind unzulässig. Lichtwerbung in Form von laufenden Schriften, Blink-, Wechsel- oder großflächige Farbbeleuchtung (z.B. blaue Fassadenbeleuchtung) sowie Videowände und Light-Boards sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Fahnenmasten/-säulen sind in einem Umfang von bis zu maximal 5 Anlagen zulässig. Innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße 3352 sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig.

4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Hinweise

- 4.1 Bauverbotszone Gemäß § 23 (1) HSrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Die Anlage von Sport- und Spielflächen (z.B. Abschlagbereiche) mit Struktur- und Ausstattungselementen, Geländemodellierungen, Holzhindernisse, Anpflanzungen sowie Zufahrtabschließungen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde (Hessen Mobil). Diese ist zwingend einzuholen. Nach § 23 (2) HSrG bedürfen die Errichtung, die erhebliche Änderung oder die andere Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Baubeschränkungszone), der Genehmigung bzw. Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

- 4.2 Bodendenkmäler Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSrG)

- 4.3 Verwertung von Niederschlagswasser Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versielet oder direkt 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.

- 4.4 Heilquellenschutzgebiet (RP Darmstadt vom 26.08.2019) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der qualitativen Schutzzone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind auch daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

- 4.5 Bodenschutz (Wetteraukreis, FSr. 4.1.3, vom 14.08.2019) Beim etwaigen Einbau von Bodenmaterialien zur Geländemodellierung ist dafür Sorge zu tragen, dass die Anforderungen des Bodenschutzes, insbesondere die umwelttechnischen Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung und des Abfallrechtes bei der Verwertung von Bodenmaterial eingehalten werden. Hierzu ist je nach Umfang eine fachtechnische / gutachterliche Baubegleitung und Dokumentation erforderlich.

- 4.6 Immissionsschutz (RP Darmstadt vom 26.08.2019) Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Gebäudestruktur davon auszugehen ist, dass es zu Körperschallübertragung auf den Beherbergungsbetrieb aufgrund der sportlichen Aktivitäten, z.B. Indoor-Fußball, vor allem nach 22 Uhr, kommen kann. Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragung betragen die Immissionsrichtwerte (IRW) für den Beurteilungspegel für betriebsfremde schutzbedürftige Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, unabhängig von der Lage des Gebäudes folgende Werte:
 - tags 35 dB(A)
 - nachts 25 dB(A)
 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die IRW um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Der Betreiber ist für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb des Gebäudes selbst verantwortlich.

4.7 Artenschutz

Die Beschneidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planung und Ausführung. Durch Vorhaben der Bauherren 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 § 55f 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 Gehölzstümpfe und -röden sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. von 01.10. - 28.02.) vorzunehmen. In der Brut- und Aufzuchtzeit der Offenlandarten vom 01. März bis zum 31. Juli (bzw. Getreideerntee) dürfen im Erdkerland und auf Feldwegen keine Erdarbeiten begonnen werden. Ist dies zwingend erforderlich, sind die Flächen ab 01. März dauerhaft vegetationsarm zu halten oder es ist nachzuweisen, dass keine Brut- oder Setzzeit der betreffenden Arten erfolgt. 4.8 Stellplatzsatzung Die Stellplätze betreffend Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

- 4.9 Nachnachrichtsgebiete Auf die Grenzabsätze für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechts-gesetz (NachbarrechtG) wird hingewiesen.

- 4.10 Schutz vor Umwelteinflüssen (Hessen Mobil, Gehhausen vom 15.08.2019) Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3352 ausgehenden Emissionen. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

5. Vermerke

- A. Verfahrensvermerke
 - 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 15.12.2017
 - ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“: 23.12.2017
 - www.karben.de/Rathaus/Aktuelles/Amliche Bekanntmachungen:
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“: 02.07.2019
- www.karben.de/Rathaus/Aktuelles/Amliche Bekanntmachungen: 03.07.2019
- öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: 10.07 bis 30.08.2019
- Anschreiben vom: 04.07.2019

- 3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“: 14.03.2020
- www.karben.de/Rathaus/Aktuelles/Amliche Bekanntmachungen: 14.03.2020
- öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: 23.03 bis 30.04.2020
- Anschreiben vom: 16.03.2020

- Verlängerung der Auslegungsfrist (-> „Corona-Pandemie“) ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“: 11.04.2020
- www.karben.de/Rathaus/Aktuelles/Amliche Bekanntmachungen: 08.04.2020
- öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: bis zum 15.05.2020

- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 11.12.2020

Karben, den 05.01.2021
Sigel der Stadt
Guido Rahn
Bürgermeister

- B. Ausfertigung
 - Der Bebauungsplan 233 „Hof Gauterin“, Gemarkung Petterweil, 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, den 11.01.2021
Sigel der Stadt
Guido Rahn
Bürgermeister

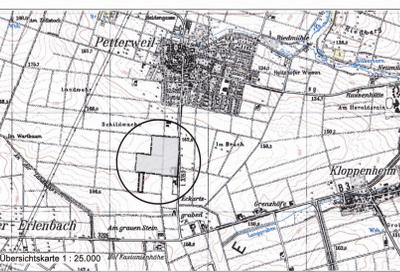
- C. Inkrafttreten
 - Die Satzung ist aus dem rechtswirksam geänderten regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“ 29. Jan. 2021
www.karben.de/Rathaus/Aktuelles/Amliche Bekanntmachungen:

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
Karben, den 01. Feb. 2021
Sigel der Stadt
Guido Rahn
Bürgermeister

Stadt Karben, Gem. Petterweil

Bebauungsplan Nr. 233 „Hof Gauterin“



SATZUNG			
Art der Änderung	Datum	Format (in cm): 75 x 135	Maßstab 1:1.000
Vorverurteilungskonzept	31.01.2018		Bearbeiter / digit. Bearbeitung M. Röck / P. Adelhalm
Ergänzungen	21.02 / 05.04 / 09.05.2018		
Einbeziehung Flst. 51/1 u. Ergänzungen	16.04.2019		
Ergänzung Hecke/ Artenschutz - Fests.	13.08.2019		
Edwurf: Erg. GB Fl. d. Landw./ Artenschutz.	17.10.2019		
Herausn. L. 3352 aus GB, Fest. und Hinweise	17.10.2019 / 15.11.2019		
Fassung zur Satzung	16.06.2020, 16.11.2020		/ A. Orrego Caspades
Ergänzung Fests. 3.5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	11.12.2020		