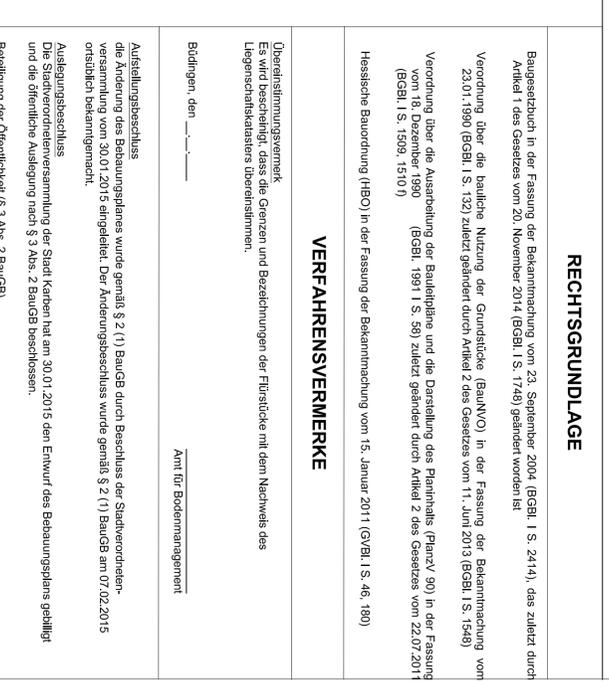
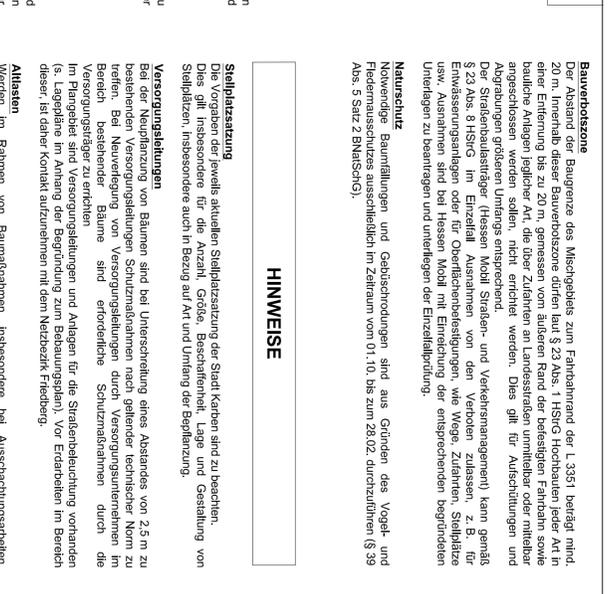
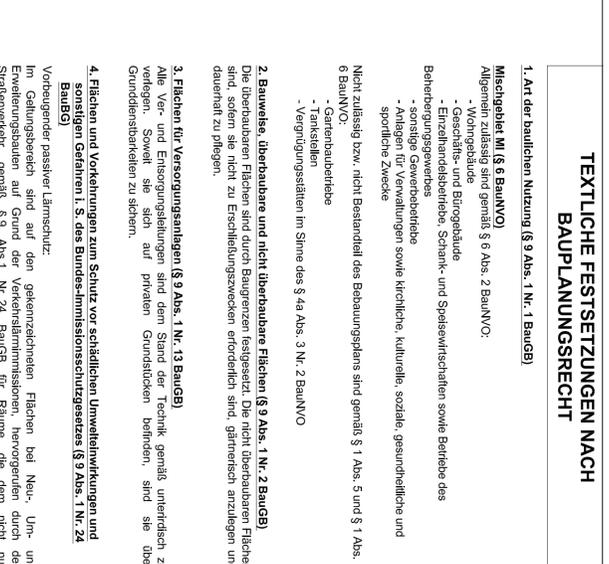
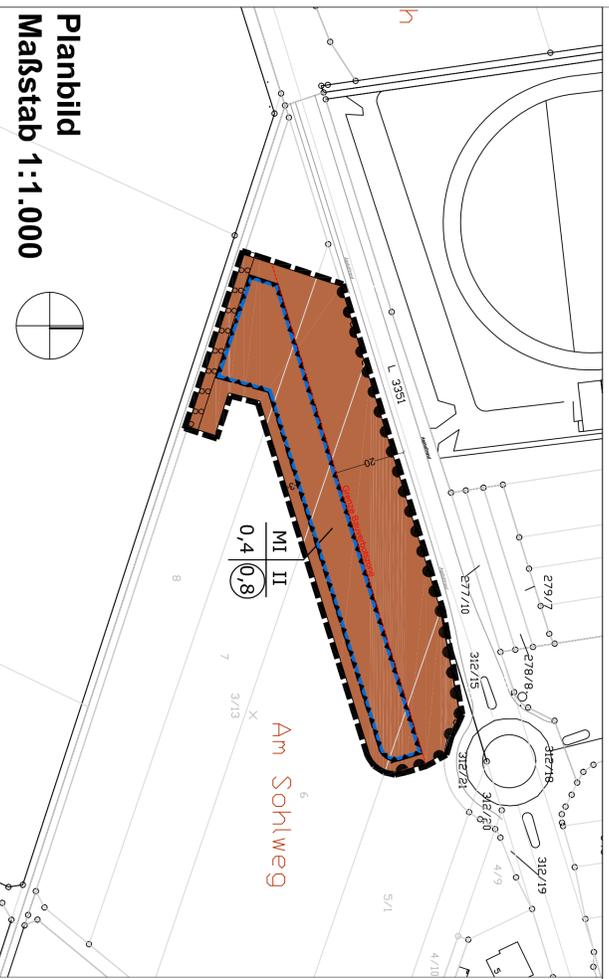


Bebauungsplan Nr. 204 "Schlweg 2" in Karben, Burg-Gräfenrode - 1. Änderung



- Satzung -

- Füllschemata der Nutzungseinstufungen**
- Art der baulichen Nutzung
MI II
Zahl der Vollgeschosse
2, B. GRZ 0,4
Grundflächenzahl
2, B. GRZ 0,4
Zahl der Vollgeschosse
2, B. GRZ 0,4
als Höchstmaß
0,4 (0,8)
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Mischgebiet (mit Nutzungseinstufungen) (§ 6 BauNVO I, V, m; § 7 Abs. 4 bis 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-1 BauGB)**
- 2.a. Geschossflächenzahl (GFZ; § 16 BauNVO)
- 2.b. Grundflächenzahl (GRZ; § 16 BauNVO)
- 2.c. Zahl der Vollgeschosse; als Höchstmaß
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze
- Verkehrsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Bestandsgebäude, Hausnummern
- Furtschutzgrenze
- Furnummer
- Furtschutznummer
- Vermessung in Meter; z. B. 6,5 m
- Grenze Bauverbotzone

- RECHTSGRUNDLAGE**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180)
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Übereinstimmungsvermerk
Es wird beschließt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
- Befindungen, den _____
Amt für Bodenmanagement
- Aufstellungsbeschluss
Die Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.01.2015 eingeleitet. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 07.02.2015 ortsrätlich bekräftigt.
- Abänderungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 30.01.2015 den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.
- Befindungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgte in der Zeit vom 16.02.2015 bis einschließlich 20.03.2015. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.02.2015 in der Weiterbau Zeitung bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- Befindungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Befindungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 16.02.2015 bis einschließlich 20.03.2015.
- Satzungsbeschluss
Nach Beratung des Ausschusses über die entgegenstehenden Bedenken und Anregungen hat die Stadt Karben in ihrer Sitzung am _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.
- Ortsübliche Bekanntmachung
Der Bebauungsplan wurde ortsrätlich bekräftigt am _____.
- Abschlussklärung
Die Verfahrensschritte wurden wie oben angegeben durchgeführt.
- Karben, den _____
Guido Rahn
Bürgermeister
- Karben, den _____
Guido Rahn
Bürgermeister
- Rechtsecht
Der Bebauungsplan wurde damit rechtskräftig am _____.
- Karben, den _____
Guido Rahn
Bürgermeister

- TEXTILICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)**
- Algemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude
 - Geschäftsbauwerke
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
 - sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Garneinbautriebe
 - Ferkelställen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- 2. Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 3. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- Alle Ver- und Versorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen. Soweit sie sich auf privaten Grundstücken befinden, sind sie über Grunddienstbarkeiten zu sichern.
- 4. Flächen und Vorkerbungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Vorhandener passiver Lärmschutz
- Im Geltungsbereich sind auf den gekennzeichneten Flächen bei Neu-, Um- und Erweiterungsarbeiten auf Grund der Verkehrsmittelanstößen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkerbungen zur Lärmminderung zu treffen. Zum Schutz der Außenabsträume gegen Aufsteigen ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschallminderung der Außenabsträume gemäß Ziffer 5 und Tabelle 6 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise – Ausgabe 1989) erfüllt werden.
- Die baulichen Vorkerbungen zur Lärmminderung müssen dem im Gutachten FRITZ GmbH-Berichting (VBI, Bericht Nr. 14172-VSS-1 vom 13.05.2014, Anhang 4.1 - 4.3 (s.a. Anl.)) ermittelten Lärmpegelbereich entsprechen.
- Ab dem Lärmpegelbereich IV sind in Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachschlaf dienen, zusätzliche Lärmgegenstände Lärmschutzelemente einzubauen. Ab dem Lärmpegelbereich III wird dies empfohlen.
- 5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Auf jedem privaten Grundstück ist ein einheimischer Laubbäum (1 oder 2, Ordnung oder Ordnung) oder ein Laubbäum (1 oder 2, Ordnung oder Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.
- Die im Planbild festgesetzte Fläche zum Anpflanzen ist mit einheimischen Laubbäumen und Laubbäumen (s. Vorschlagsliste für Bäume) zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 6. Versorgungsanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)**
- Die der Versorgung des Friedhofes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in allen Baugruben ausströmweise zu lagern.

- TEXTILICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT**
- Werbearbeiten (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO)**
- Werbearbeiten sind innerhalb der Bauverbotzone der Landesstraße 3351 nicht zulässig. Werbearbeiten dürfen nur an der Stelle der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Höchstmaß an Werbefläche im Außenbereich vorgenommen werden. Werbeflächen sind maximaler Höhe ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu beschränken. Die Lichtverteilungen mit weichen, bewegigen oder leuchtenden Licht sind nicht zulässig. Aufstellungen für Werbearbeiten sind unzulässig.
- Die maximale Höhe von Werbearbeiten ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen.
- Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrswegen (Vorgartenbereich) sind in einer maximalen Höhe von 1 m zulässig.
- Straßplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
- Auf den Grundstücken sind Straßplätze und ihre Zufahrten in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen.
- TEXTILICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT**
- Denkmalschutz**
- Baudenkmalverträge wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, wie z. B. Scherben, Steingefälle, Skelettreise), die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalbehörde des Weiterkreises zu melden (§ 20 HDGSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 20 HDGSchG erforderlich sein. Die Denkmalbehörde des Weiterkreises ist zu befragen. Die Denkmalbehörde ist zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDGSchG).
- Sollten umfangreiche archäologische Befunde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDGSchG (Baudenkmalverträge) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodengriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDGSchG).

- RECHTSGRUNDLAGE**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180)
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Übereinstimmungsvermerk
Es wird beschließt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
- Befindungen, den _____
Amt für Bodenmanagement
- Aufstellungsbeschluss
Die Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.01.2015 eingeleitet. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 07.02.2015 ortsrätlich bekräftigt.
- Abänderungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 30.01.2015 den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.
- Befindungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgte in der Zeit vom 16.02.2015 bis einschließlich 20.03.2015. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.02.2015 in der Weiterbau Zeitung bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- Befindungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Befindungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 16.02.2015 bis einschließlich 20.03.2015.
- Satzungsbeschluss
Nach Beratung des Ausschusses über die entgegenstehenden Bedenken und Anregungen hat die Stadt Karben in ihrer Sitzung am _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.
- Ortsübliche Bekanntmachung
Der Bebauungsplan wurde ortsrätlich bekräftigt am _____.
- Abschlussklärung
Die Verfahrensschritte wurden wie oben angegeben durchgeführt.
- Karben, den _____
Guido Rahn
Bürgermeister
- Karben, den _____
Guido Rahn
Bürgermeister
- Rechtsecht
Der Bebauungsplan wurde damit rechtskräftig am _____.
- Karben, den _____
Guido Rahn
Bürgermeister

Stadt Karben

Übersichtskarteplan (ohne Maßstab, geordnet)

Rathausplatz 1
61194 Karben

- Satzung -
Bebauungsplan Nr. 204 "Schlweg 2" - 1. Änderung
Stand: 30.03.2015

Planungsbüro Ralf Werneke
Friedrichstraße 35, 63430 Hanau

Stadt- und Landschaftsplanung
Tel. 06181 / 93 42 16 Fax 06181 / 93 42 17