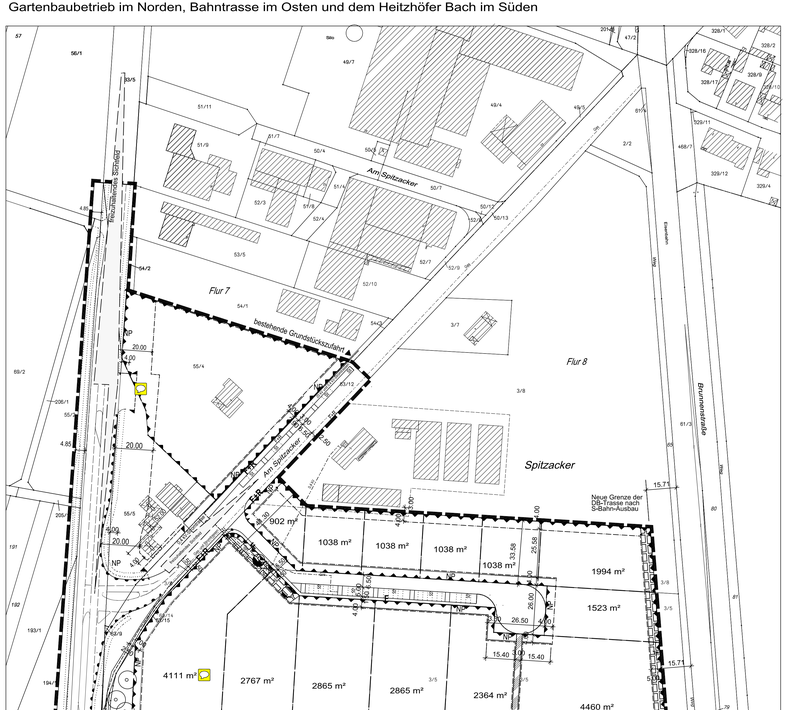
# Bebauungsplan Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker"

mit integriertem Landschaftsplan für das Gebiet zwischen B 3 im Westen, bestehendem Gewerbegebiet und Gartenbaubetrieb im Norden, Bahntrasse im Osten und dem Heitzhöfer Bach im Süden




Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

## Stadt Karben

Gemarkung Okarben

**M 1 : 1.000**

NORD

0 10 20 50 100 m

## 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:

### 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Gem. § 8 Abs.2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässige Geschäftsnutzungen werden gem. § 1 Abs.9 BauNVO eng beschränkt auf besondere Vertriebsformen zugelassen. Eine davon ist die kleinflächige Vertriebsform des in den Tankstellenbetrieb integrierten Tankstellenshops. Die maximale Verkaufsfläche beträgt 200 m². Die Beschränkungen der besonderen Vertriebsform und des besonderen Sortiments eines Tankstellen-Bistros sind einzuhalten. Zum anderen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der vor Ort produzierenden Betriebe zulässig, wenn deren Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

2.2 Wohnnutzungen im Gewerbegebiet
Gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind im Gewerbegebiet zugelassen, wenn sie einen Abstand von 25 m zur B3 und 70 m zur Bahntrasse halten.
(s. Lärmschutzgutachten vom 25.02.2013).
Zudem sind nur Wohnungen zulässig, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber im Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

| | | |
|---|---|---|
| 3.1 | Grundflächenzahl | 0,8 |
| 3.2 | Baumassenzahl<br>Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse maximal je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. | 6,0 |
| 3.3 | Gebäudehöhe | |
| 3.3.1 | Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden beträgt 12 m über dem Höhenbezugspunkt. | |
| 3.3.2 | Höhenbezugspunkt<br>Höhenbezugspunkt der baulichen Anlagen eines Grundstücks ist die OK der öffentlichen Erschließungsstraße in dem Abschnitt, von dem aus dieses jeweilige Grundstück durch Zufahrt erschlossen wird. Der Geländeverlauf im Geltungsbereich ist sehr eben. | |
| 3.4 | Baugrenze und Bauverbotszone<br>Zur B3 hin markiert die Baugrenze zugleich die 20m-Bauverbotszone vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße gemessen. Die Bauverbotszone zur B3 gem. § 9 (1) FStrG gilt auch für Aufschüttungen, Abgrabungen größeren Umfangs, Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen. | |

### 4. Verkehrsflächen

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2 Ein- und Ausfahrt in öffentliche Verkehrsflächen

4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier Bewirtschaftungsweg zur öffentlichen Grünfläche am Heitzhöfer Bach und Trasse für den Regenwasserkanal.

4.4 Fußweg

4.5 Fuß- und Radweg

4.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Entlang der B3 und in einem Abstand von bis zu 20,0 m zur B3 entlang der Straße "Am Spitzacker" ist eine Zu- und Abfahrt von und zur B3 in die Gewerbegebietsfläche unzulässig. Die Tankstelle ist davon durch Sondernutzungserlaubnis ausgenommen.

### 5. Versorgungsanlagen

5.1 Anlagen für die Elektrizitätsversorgung. Eine gegebenenfalls zu erneuernde Transformatorenstation wird an Stelle der alten Station mit einem Grenzabstand kleiner 3,00 m und größer 0,00 m errichtet werden.

5.2 Anlage für die Gasversorgung / Gasschodruckregler
Neuer Standort für die innerhalb des Geltungsbereiches zu verlegende Anlage. Grenzabstand darf mit einem Grenzabstand kleiner 3,0 m errichtet werden.

5.3 Vorhandene 0,4 kV und 20 kV-Elektro-Kabeltrasse. Bei Pflanzarbeiten sind vorhandene und neue Trassen zu schützen.

5.4 Gasleitungen
Gasleitungen des Mainova Versorgungsunternehmens. Diese Leitungen dürfen gem. NRM Norm-A 5.01.002 Ziff. 7 nicht überbaut werden. Beidseitig der Leitung ist ein Schutzstreifen von 2,00 m Breite freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume und Sträucher müssen einen lichten Mindestabstand von 2,50 m zur Leitung halten.
Bei Pflanzarbeiten sind die vorhandenen und die neuen Trassen zu schützen.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Im Bereich der Elektro-Umspannstation und des Gashochdruckreglers besteht ein Leitungsrecht zu Gunsten der Energieversorgungsunternehmen. Im Bereich des Leitungsrechts gilt für Bepflanzungen die jeweils geltede Fassung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen".

5.6 Geh- und Fahrrecht
Im Bereich der DB-Trasse wird für die Bauarbeiten an der Trassenerweiterung und beschränkt auf die Bauzeit an der Trassenerweiterung ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Deutschen Bahn gewährt. Eine Bepflanzung wird erst nach Abschluss der Bauarbeiten vorgenommen.

### 6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ( BImSchG)
Für Teilbereiche dieser Fläche sind bei Neu-, Umbau-, und Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm für Wohnungen bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Zum Schutz dieser Räume gegen Außenlärm sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989) Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.
Bei Schlafräumen ist die Lüftung durch entsprechende Schallschutzlüfter zu gewährleisten. Im Baugesuch sind die erforderlichen Schallschutzklassen gem. VDI 2719 Tabelle 2 nachzuweisen.
Siehe auch Hinweis 7.

## II. Landschaftsplanerische und grünogestalterische Festsetzungen

aufgrund Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) und i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB wird festgesetzt:

### 7. Grünflächen

7.1. Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot entsprechend Ziff. 7.1.1 und 7.6

7.1.1 Bodendeckende Strauchpflanzung auf öffentlicher Grünfläche/s 1,00 m hoch (Pflanzliste C)

7.2. Private Grünfläche
mit Pflanzgebot für flächige Strauchpflanzungen mit Sträuchern der Pflanzliste B und Regelungen zur Herstellung der Grundstückszufahrten entsprechend Ziff. 7.4.

7.3 Private Grünfläche
mit Pflanzgebot für flächige Strauchpflanzung mit Sträuchern der Pflanzliste B und C sowie Regelungen zur Herstellung der Grundstückszufahrten entsprechend Ziff. 7.4.

7.4 Zur Herstellung der Grundstückszufahrt kann die Strauchpflanzung im erforderlichen Umfang unterbrochen werden.

7.5 Private Grünfläche mit Pflanzverbot von Baum- und Strauchpflanzungen wegen des festgesetzten Leitungsrechtes (s.a. Festsetzungen ll. Ziff. 5.5 und 5.6).

7.6 Grünflächenanteil an der Gesamtgrundstücksfläche
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht als Funktionsflächen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.7 Anpflanzen eines standortfitesten, hochstämmigen Laubbaums, Mindeststammumfang 18/20 cm aus Pflanzliste A.

7.8 Eingrünung von Müll-/Wertstoffbehältern
Müll- und Abfallbehälter sind auf dem Grundstück durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abzuschirmen.

### 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.1.1 Der Einsatz von Bioziden und Düngern ist auf diesen Flächen unzulässig.

8.1.2 zu erhaltender Gehölzbestand

8.2 Maßnahmen zur Renaturierung des Heitzhöfer Baches

8.2.1 Wiesensaum am Heitzhöfer Bach .
Die offengelegten Flächen sind als 1-2 schürige Mähwiese anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Einsaat ist mit einer Mischung aus heimischen, standortgerechten Gräsern und Kräutern oder alternativ mit einer Heumulchsaat durchzuführen.

8.2.2 Der Heitzhöfer Bach ist in einem naturnahen und leicht mäandrierendem Bett zu führen. Entlang der Ufer sind Initialpflanzungen mit Röhricht und Nasssteuden anzulegen. Mehrere Gruppen mit typischen Ufergehölzen sind insbesondere am Nordufer anzupflanzen.

9.0 Zuordnung gem. § 9a BNatSchG
Die Durchführung der unter Pkt. 8.1 bis 8.2.2 festgesetzten Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahme und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird mit Ausnahme von zur B3 gehörenden Parzellen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

10. Anpflanzung einer "Baumhecke"
Im Kreuzungsbereich von Heitzhöfer Bach und Bahntrasse ist eine "Baumhecke" als Überflughilfe für Fledermäuse zu pflanzen.

### 11. Behandlung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers

11.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist
- entweder über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen;
- oder über entsprechende Sickeranlagen (Sickermulden) z.B. Rigolen, Versickerungsflächen) oberflächennah zu versickern, wobei die ausreichende Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens durch eine vorherige Prüfung des Bodens nachgewiesen sein muss.
Wasser aus Zisternen darf nur unter Beachtung der Trinkwasserverordnung (Trinkw'V 2001) als Trinkwasser genutzt werden.

11.2 Das Überschusswasser der Zisternen und das auf befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist über eine Abflusssteilung in eine der Regenwasserrückhaltung dienende Erdmulde einzuleiten.
Diese Regenwasserrückhaltemulde liegt in der für die Renaturierung des Heitzhöfer Baches ausgewiesenen Fläche. Daher muss die Ausführungsplanung der Mulde Bestandteil der erforderlichen Renaturierungsplanung für den Bachlauf werden. Die maximale Größe der Erdmulde wird mit L/B/T 104 x 12 x1 m festgesetzt. Die tatsächlich erforderliche Größe der Mulde darf den im Rahmen der weiteren Ausbauplanung des Baugebietes rechnerisch nachgewiesenen Bedarf nicht überschreiten.
Folgende Vorgaben für die Gestaltung der Mulde sind einzuhalten:
- Wasserspiegellage über einen einfachen Rohrablauf;
- Wasserabfluss über einen einfachen Rohrablauf mit Drosselschieber;
- weitere technische Bauwerke sind nicht zulässig;
- Neigungsverhältnis der Muldenböschungen = od. > 1:2;
- Einsaat der Erdmulde einsetzt, der Böschungen mit heimischen, standortgerechten Gräsern und Kräutern;
- Unterhaltung als Wiesenmulde im Rahmen des Pflegekonzeptes für den renaturierten Heitzhöfer Bach.
Die Vorgaben für die Pflege und Unterhaltung der Wiesenmulde sind im Rahmen des zu erstellenden Pflegekonzeptes für den renaturierten Heitzhöfer Bach und seine Umgebungsfläche festzulegen.

11.3 Niederschlagswasser von folgende Nutzflächen darf nicht in den Heitzhöfer Bach entwässert werden:
- von gewerblichen Umschlagflächen und LKW-Park- und Stellplatzflächen,
- von PKW-Parkplätzen mit häufigem Fahrzeugwechsel
- von Gewerbeflächen, die einem höheren Luftverschmutzungstyp gem. DWA M 153 zuzuordnen sind.

### 12. Pflanzlisten

12.1 Pflanzliste A

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Acer platanoides* | - Spitzahorn | Ulmus carpinifolia* | - Feldulme | Sorbus domestica | - Speierling |
| Populus tremula | - Espe | Prunus avium | - Vogelkirsche | Tilia cordata* | - Winterlinde |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche | Quercus robur* | - Stieleiche | | |

12.2 Pflanzliste B

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Acer campestre | - Feldahorn | Corylus avellana | - Haselnuß | Rhamnus carthatica | - Kreuzdorn |
| Cornus mas | - Kornelkirsche | Carpinus betulus | - Hainbuche | Salix caprea | - Salweide |
| Cornus sanguinea | - R. Hartriegel | Prunus spinosa | - Schlehe | Salix cinerea | - Grauweide |
| Crataegus monog. | - Weißdorn | Rosa canina | - Hundsrose | Viburnum opulus | - Gem. Schneeball |
| Lonicera xylosteum | - R. Heckenkirsche | Rosa rubiginosa | - Zaunrose | Ligustrum vulgare | - Liguster |

12.3 Pflanzliste C Verwendungsvorschläge für niedrigbleibende, bodendeckende Sträucher

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Buxus europeaus | - Buxbaum | Ribes alpinum "Schmidt" | - Alpen-Johannisbeere | Spirea bumalda | - Sommer-Spiere |
| Rosa arvensis | - Kriech-Rose | Rosa pimpinellifolia | - Bibernell-Rose | Staphanandra incisa | - Kranzspiere |
| Rosa gallica | - Essig-Rosa | u.a. | | | |

## 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 15.01.2011 wird festgesetzt:

### 1. Dächer

1.1 Dächer von neu errichteten baulichen Anlagen mit Dachneigungen von 0° - 15° und mehr als 25 m² Grundfläche sind zu 100% extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die Dachflächen, die durch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Warmwasser gem. §23 b BauGB genutzt werden(s.a. Hinweis 1).
Notwendige Belichtungs- und Entlüftungsöffnungen in der Dachfläche müssen nicht begrünt werden. Die Dicke des Vegetationssubstrates der Begrünung muss mind. 8 cm betragen.

1.2 Bei geneigten Dächern über 15° Neigung ist die Eindeckung mit engobierten Ziegeln nicht zulässig. Die Eindeckung mit roten Ziegeln wird empfohlen.

### 2. Fassaden

Die Außenwände aller Fassaden sind dezent in dem Sinn zu gestalten, dass die Verkleidung mit grellbunten Fassezementplatten und anderen grellbunten Materialien nicht zulässig ist.

### 3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig innerhalb der Bauverbotszone zur B3 und ebenso sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen sowie bewegliche Schaubänder nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die tatsächliche Bauhöhe der bewohnten Gebäude nicht überschreiten. Für jedes Unternehmen im Geltungsbereich ist nur ein beleuchteter Werbeträger an der Stätte der Leistung innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen müssen so ausgeführt werden, dass eine Überblendung oder Verblichung der Signalfarben des Bahnbetriebs, eine Blendung der Triebfahrzeugführer und eine Blendung des Verkehrs auf der Bundesstraße B3 ausgeschlossen wird. Aufschriften für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### 4. Freiflächenbeleuchtung auf dem Betriebsgelände

Für die Freiflächenbeleuchtung sind aus Artenschutzgründen Natrium-Niederdruckdampflampen oder LED-Leuchtkörper mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Durch die Freiflächenbeleuchtung darf keine Blendung oder Ablenkung des fließenden Verkehrs auf der B3 erfolgen.

## IV. Hinweise

### 1. Solaranlagen

Für alle Dachflächen wird dringend empfohlen, dass sie gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB mit einer Anlage zur solaren Erzeugung von Strom oder Warmwasser auszustatten sind. Solaranlagen sind blendfrei umzugestalten, falls sich eine dauerhaft anhaltende Blendwirkung für das Verkehrsgeschehen der Bahn oder der Bundesstraße herausstellt.

### 2. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies gem. § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Die Behörde ist mindestens 2 Wochen vor Beginn von Bodeneingriffen zu benachrichtigen. Sollten umfangreiche archäologische Befunde auftreten, gilt, dass durch eine weitere Bautätigkeit Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört würden, Daher muss im Vorfeld weiterer Bodenarbeiten eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Baumaßnahmenbetreiber zu tragen.

### 3. Altlasten Bodenkontaminationen

Für das Gebiet des Geltungsbereiches ist mit Datum vom 28. Juni 2013 von einem Fachunternehmen eine Bodenuntersuchung über das Vorkommen von Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle) durchgeführt worden. Es wurden keine Bodenkontaminationen festgestellt.
Nicht untersucht wurde das Vorkommen von Kampfmitteln im Boden. Falls Hinweise auf Kampfmittel auftauchen, ist das Dezernat "Zentraler Kampfmittelräumdienst" im Regierungspräsidium Darmstadt, Tel. 06151-125714, anzurufen.
Unter der Tankstelle befinden sich die noch nicht untersuchten Altstandorte 440,012,050-001.012 und 440,012,050-001.001. Bei Einstellung des Tankstellenbetriebes wird eine umweltbezogene Untersuchung des Bodens erfolgen.

### 4. Bodenschutz

4.1 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 Bodenchanakter soll nicht verändert werden.
4.2 Bodensanierungsmaßnahmen bedürfen in der Regel der behördlichen Zustimmung.
4.3 Im Geltungsbereich ist das Einbringen von Materialien mit mehr als 600 Kubikmeter Inhalt in den Boden gem. § 4 Abs 3 HAltBodSchG der Bodenschutzbehörde anzuzeigen, falls diese Maßnahme nicht Gegenstand eines anderen Genehmigungsverfahrens ist.

### 5. Heilquellenschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes, Gemäß § 88 HWG sind Bohrungen und Aufgrabungen tiefer 5 m unter OK Gelände genehmigungspflichtig durch das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung - Abteilung Wasser- und Bodenschutz - beim Kreisausschuss des Wetteraukreises. Zudem liegt der Geltungsbereich in den Zonen III und C des für den Salzerbrunnen vorgeschlagenen Heilquellenschutzgebietes.

### 6. Leitungsinfrastruktur

Alle Versorgungsunternehmen (Wasser, Kanal, Gas Strom, Telekommunikation) haben ihre Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung ist mit der Stadt Karben abzustimmen.
Grünpflanzungen werden unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" durchgeführt werden. Bei Baumaßnahmen ist das NRM-Normblatt zu beachten.
Arbeiten am westlichen Rand des Geltungsbereiches sollten vorgängig die Lage der westlich der B3 gelegenen alten Fernwasserleitung mit Suchschlitzen erkunden, um Leitungsbeschädigungen zu vermeiden.
Für Aus- und Umbau der Infrastruktur wird die kostenfreie Nutzung der öffentlichen Verkehrswege ermöglicht.
Der Ausbau der Infrastruktur wird rechtzeitig vom Erschließungsträger koordiniert.

### 7. Schallschutznachweis

Als Grundlage für die getroffenen Schallschutzmaßnahmen und -nachweise stehen die Daten der Schalltechnischen Untersuchung der Beratenden Ingenieure Fritz GmbH, Einhausen vom 25.02.2013 zur Verfügung, die als Bestandteil des Bebauungsplanes der Begründung beigefügt sind. Bei Baumaßnhgen muss diese Untersuchung beachtet werden.

### 8. Bodenuntersuchung auf Schadstoffe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war vormals durch eine Gärtnerei mit entsprechenden Gebäuden genutzt worden. Nach Abbruch der Gebäude und vor Beginn der Erschließung des Gebietes wurde für den Geltungsbereich von einem Fachunternehmen ein Bodengutachten erstellt. Bei den umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchungen wurden keine umweltrelevanten Bodenbelastungen angetroffen.

### 9. Hinweise aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (gem. § 44 BNatSchG)

9.1 Notwendige Baumfällungen müssen aus Gründen des Vogelschutzes im Zeitraum vom 01.Okt. bis zum 28 Feb. durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

9.2 Aus Gründen des Artenschutzes wird empfohlen, beim Neubau von Gebäuden an geeigneten Standorten Nistfhilfen für Vögel (Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe) sowie für Fledermäuse aufzuhängen oder einzubauen. In Frage kommen außen hängende, artenspezifische Nistkästen oder einzubauende Niststeine.

9.3 Für die Freiflächenbeleuchtung ist aus Artenschutzgründen die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen (LED, Natrium-Niederdruckdampflampen) festgesetzt (s. ill. ZIf 4).

### 10. Hinweis auf tierökologische Maßnahmenplanung für gefährdete Arten im Geltungsbereich

Für "besonders geschützte" bzw. "streng geschützte" Arten, die "gefährdet" bzw. "stark gefährdet" sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgefunden wurden, ist eine "Ergänzende tierökologische Untersuchung und Maßnahmenkonzept zur Umsiedlung von Zauneidechsen" durch ein Ingenieurbüro für Umweltplanung mit Datum vom 16.02.2016 erarbeitet worden. Diese Untersuchung mit den darin erarbeiteten Umsiedlungsmaßnahmen und daraus ermittelter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil dieser Bebauungsplanung.

### 11. Schutz des Bahngeländes der Deutschen Bahn

11.1 Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen- oder sonstige Abwässer aus dem Gewerbegebiet zugeleitet werden.
11.2 Zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer oder stark rankende und kletternde Gewächse angepflanzt werden. Der Pflanzabstand zu den Hochspannungsleitungen ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Grundsätzlich sind die Schutzabstände gem. DB Richtlinie (Ril) 882 zu den Oberleitungen zu beachten. Es sind Schutzmaßnahmen für alle Strom-leitfähigen Anlagen in einem Abstand von + 4,0 m zur Gleisachse zu treffen (DIN VDE 0105, VDE 0115, VDE 0210).
11.3 Grundstücke entlang der Bahntrasse sind derart einzufrieden, dass die Sicherheit des Bahnbetriebes und die Sicherheit von Personen gewährleistet ist. Die Einfriedungen sind von den Anrainern auf deren Kosten dauerhaft instand zu halten, um der Verkehrssicherungspflicht gem. den Grundsätzen des § 823 BGB zu genügen.
11.4 Die Deutsche Bahn ist von allen Forderungen im Zusammenhang mit den Bauarbeiten freizuhalten.

### 12. Hinweise für bauliche Anlagen entlang von Bundesstraßen

12.1 In Ergänzung zur 20m-Bauverbotszone (s. Festsetzung I. Ziffer 3.4) bedürfen gem. § 9 (2) FStrG Bauvorhaben im Zusammenhang mit einer Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen,
a) bauliche Anlagen, die erheblich geändert oder umgenutzt werden;
b) für Anlagen, die näher oder unmittelbar an die Bundesstraße angeschlossen sind und geändert werden.
12.2 Die straßenbegleitende Entwässerungsanlage der Bundesstraße darf weder verändert noch durch Einleitung von Wasser genutzt werden.
12.3 Pflanzungen entlang der Bundesstraße müssen einen Mindestabstand von 4,50m vom befestigten Fahrbahnrand halten.
12.4 Hessen Mobil übernimmt jetzt und in Zukunft keine Forderungen hinsichtlich des Erschütterungs-, Lärm- und Abgasschutzes.

## V. Nachrichtliche Übernahme

1. Fahrzeugwendekreis nach RASt 06
Wendekreis mit R=13,0 m für die größten nach StVZO zugelassenen Fahrzeuge.

2. Einfahrtsbereich
Vorhandene Einfahrtsbereiche zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

3. Flächen für Straßenbau-Nebenanlagen
Abtdlung der Flächen, die nach Vierkehrsplanung (Objektplanung Stand 08.08.2013) im Zuge der Anbindung Tankstelle an B3 erforderlich sind für Bankett, Mulde und Geländeeinschnitt für den B3-Ausbau.

4. Freizuhaltende Sichtwinkel im Straßenverkehr gem. , § 4 FStrG i.V. m. RAL

5. Flächen für Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
Die nach Stellplatzsatzung der Stadt Karben notwendigen privaten Stellplätze können und sollen auf den nachrichtlich eingetragenen Stellplatzflächen in der öffentlichen Verkehrsfläche vollständig oder teilweise abgelegt werden.
Teile der eingetragenen Stellplatzflächen können in der erforderlichen Breite zur Herstellung der Grundstückszufahrten genutzt werden, Beidseits von Grundstückszufahrten ist die Stellplatzreihe mit einer Pflanzfläche - Größe mind. 2,5 x 1,5 m - zu beginnen.

### Verfahrensvermerke

Übereinstimmungsvermerk

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen

Büdingen, den

Amt für Bodenmanagement

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.04.1996. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 13.12.2013 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker" gebilligt und die frühzeitige öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 12.12.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker" gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... .
Ort und Dauer der Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am ..... in der Wetterauer Zeitung mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Änderungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit von 06.01.2014 bis einschließlich 07.02.2014.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker" erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... .
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... in der Wetterauer Zeitung bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 19.01.2015 bis einschließlich 20.02.2015.

SATZUNGSBESCHLUSS:
Die Stadtverordnetenversammlung hat nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Beschluss darüber in ihrer Sitzung vom ..... den Bebauungsplan und die Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
Der Bebauungsplan wurde ortsüblich bekanntgemacht am ..... .

ABSCHLUSSERKLÄRUNG
Die Verfahrensschritte wurden wie oben angegeben durchgeführt.

Der Magistrat der Stadt Karben

Der Bürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

**Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** i.d.F. vom 18.12.1990 ( BGBl. 1991 I, S.58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**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),

**Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB)** i.d.F. v. 17.04.2007 (GVBl. I 2007, S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.11. 2014 (GVBl. I, S. 321).

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. vom 07.03.2005 ( GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.03.2010 (GVBl. I, S. 119).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629).

**Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)** i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. I, S. 619)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015, (BGBl. I, S. 2490).

**Hess. Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14.12.2010, (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.11.2015, GVBl. I, S. 338).

**Hess. Denkmalschutzgesetz (DSchG)** i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 1269), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2015 ( GVBl. 2015, S. 218).

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. 05 2013 (BGBl. I, S.1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474).

## Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker"

Planverfasser
Dr.-Ing. Thomas Heinrich / ASAD
Heinrich-Delp-Straße 61
64297 Darmstadt
Tel.: 06151-9518880
Fax: 06151-9518881
mail@architekten-heinrich.de

Dipl.-Ing. Neuhann & Kresse Landschaftsarchitekten
Landwehrstraße 2
64293 Darmstadt
Tel.: 06151-23672
Fax: 06151-25709
neuhann-kresse@online.de


Plangröße
59 x 126 cm

Planungsstand 15.06.2016