

Nutzungsschablonen

PLANGEBIET GB 1	
INFO. NUTZUNG	GESCHOSSE
	II
GRZ (%)	GFZ
0,4	0,8
BAUWEISE	GESÄLZHOHE
O.	GHmax= 143 NN

Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage

	Flurnummer
	Flurstücksnummer
	Gemarkung Kloppenheim
	Flurstücksgrenze
	Gebäude

A Nachrichtliche Übernahmen

	Heilquellenschutzgebiet Zone 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
--	---

B Zeichnerische Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 19 BauNVO) z.B. GRZ 1 = max. 0,40
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 20 BauNVO) z.B. GFZ = max. 0,8
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 und 20 BauNVO) z.B. Anzahl der Vollgeschosse = max. II
GHmax= 143 NN	Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO) maximale Gebäudehöhe m über NN
O.	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 23 und BauNVO)
	Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Sonstige Planzeichen Kennzeichnung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Regelung von zulässigen Dachformen und Dachneigungen

C Textliche Festsetzungen

1. **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse werden jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

2. **Höhe der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
(weiterhin s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. E)

Gebäudehöhe
Die First-der Gebäudehöhe ist wie folgt definiert:
OK Dachhaut am First bzw. am Hochpunkt des Daches oder OK Dachattika.

Nachweise
Den Bauantrags- oder Bauanzeigeunterlagen sind zum Nachweis jeweils Geländeschnitte des vorhandenen und geplanten Geländes mit Angaben zu den Höhen über NN beizufügen.

3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweisen (§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise
In der offenen Bauweise sind Gebäude in Form von Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu den Nachbargrenzen entsprechend der Regelungen der HBO zu errichten.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig.

4. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)
Oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind allgemein, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig

Nebenanlagen (§14 BauNVO)
Nebenanlagen sind allgemein, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

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

5.1 Anpflanzung
Innerhalb der dargestellten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzpflanzungen anzulegen. Die Pflanzen sind in einem Abstand von 1,50 m / 1,50 m zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl ist entsprechend Pflanzliste 01 vorzunehmen.

Eine fachgerechte Pflege ist durchzuführen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar durchzuführen. Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

Pflanzliste 01:
Sträucher, Zw., 60 - 100 cm
Kornelkirsche
Hartriegel
Hasel
Lonicera xylosteum
Schlehe
Kreuzdorn
Rhamnus catharticus
Rosa arvensis
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Rosa arvensis
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum lantana

5.2 Erhaltung von Bäumen
Bei natürlichem Abgang von festgesetzten Einzelbäumen ist eine Nachpflanzung von heimischen Laubbäumen oder Obstbaumhochstämmen, Mindestgröße Stk. 18/20 cm, vorzunehmen. Die Standorte der zur Erhaltung festgesetzten Bäume wurden im Bebauungsplan anhand einer Luftbilddauswertung und Begehung bestimmt. Etwaige Abweichungen bleiben somit nicht ausgeschlossen.

5.3 Dachbegrünung
Im Planbereich B sind Dachflächen von Hauptgebäuden, ausgenommen von Flächen für technische Dachaufbauten, dauerhaft extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

5.4 Begrünung
Im Planbereich B ist neben der mit der Pflanzbindung belegten Fläche (Pkt. 5.1) eine Fläche von mindestens 150 m² dauerhaft zu begrünen. Davon sind mindestens 20% als blütenreiche Rabatte anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bis zu 80% der Fläche ist mit Rasen einzusäen und zu pflegen.

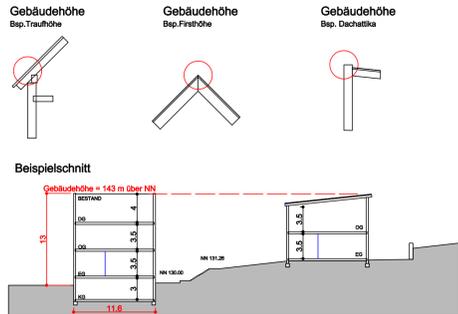
D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen sowie zum rationalen Umgang mit Wasser (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)

1. **Dachgestaltung**
Bei Hauptbaukörpern sind zulässig:
Planbereich A: Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 30-55°.
Planbereich B: Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 0-30°.

2. **Einfriedigungen**
Entlang der Grundstücksgrenzen sind neben notwendigen Stützmauern nur Stabgitter- oder Maschendrahtzäune sowie Laubholzhecken zulässig. Die maximal zulässige Einfriedigungshöhe beträgt 1,50 m über natürlichem Gelände oder 1,20 m über der Oberkante von Stützmauern. Bei Zäunen ist zur Durchlässigkeit von Kleintieren eine Bodenfreiheit von 15 cm vorzusehen.

E Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen



F Hinweise und Empfehlungen

1. **Artenschutz**
Zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Mehlschwalben und Fledermäuse wird empfohlen bei der Gestaltung der Gebäude an den Dachüberständen Rauputz anzubringen, einen freien Anflug zu gewährleisten und eine spaltenreiche Fassadenverkleidung ohne Insektenchutzgitter anzubringen.

Für höhlenbrütende Vogelarten wird das Aufhängen von Nistkästen empfohlen.

2. **Bodenschutz**
Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, vor Beginn der Bauarbeiten abzutrennen und fachgerecht einzubauen bzw. fachgerecht zu lagern.

3. **Niederschlagsabwässer**
Es wird empfohlen auf nichtbegrüntem Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (wie z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen. Die Brauchwassernutzung sollte mindestens 50 l / m² horizontal projizierter Dachfläche (bei ausschließlicher Gartenbewässerung 25 l / m²), jedoch mindestens 3 m³ betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in den Geringraben bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

4. **Bodendenkmäler**
Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Die vorsorgenden Maßnahmen sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie abzustimmen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege hessenArchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten, können im Vorfeld weiterer Eingriffe Grabungsmaßnahmen angeordnet werden (§18 Abs. 5 HDSchG). Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

5. **Grundwasserschutz**
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes der Zone 1. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind zu beachten. Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

G Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzielenverordnung (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972).

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618).

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 17.12.2015 (GVBl. S. 807).

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch G vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 30.11.2015 (GVBl. S. 523).

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grundschule Kloppenheim“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte durch die Veröffentlichung in der

Der Magistrat der Stadt Karben

Datum
Erster Stadtrat

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung
Der Vorentwurf der Planung einschließlich der Begründung lag in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten Mo.-Do. von 8:00 Uhr - 12:30 Uhr und 12:30 Uhr bis 16:00 Uhr sowie Fr. 8:00 Uhr - 12:00 Uhr im Ressort Bauverwaltung und Liegenschaftsmanagement, Raum öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, am ortsüblich in der-Post bekannt gemacht worden.

Der Magistrat der Stadt Karben

Datum
Erster Stadtrat

Beteiligung der Behörden
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB über die Planung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen im gesetzlichen Rahmen bis zum aufgefordert worden.

Der Magistrat der Stadt Karben

Datum
Erster Stadtrat

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, lagen in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten Mo.-Do. von 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 12:30 Uhr bis 16:00 Uhr sowie Fr. 8:00 Uhr - 12:00 Uhr im Ressort Bauverwaltung und Liegenschaftsmanagement, Raum öffentlich aus. Die im Bebauungsplan aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften standen ebenfalls während der Dienststunden bei der Bauverwaltung der Stadt Dreieich für jedermann zur Einsicht bereit. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, am ortsüblich in der Offenbach-Post bekannt gemacht worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom / per Mail vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Magistrat der Stadt Karben

Datum
Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans
Aufgrund § 81 HGO hat die Stadtverordnetenversammlung die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans in ihrer Sitzung am als Satzung beschlossen. Aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 und 10 SatzGB hat die Stadtverordnetenversammlung nach vorangegangener Prüfung der Anregungen den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in ihrer Sitzung am beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Karben

Datum
Erster Stadtrat

Erster Stadtrat

Ausfertigung/ Inkrafttreten
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung, Beschluss-Nr. überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

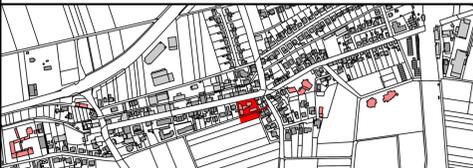
Der Magistrat der Stadt Karben

Datum
Erster Stadtrat

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften / Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan sowie die im Bebauungsplan aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN 18.195 Teil 6, 4109, 18915 und 18.920, auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am in der-Post ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Karben

Datum
Erster Stadtrat



**STADT KARBEN
OT. KLOPPENHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 222
"GRUNDSCHULE KLOPPENHEIM"**

RECHTSPLAN / ENTWURF

PLAN-Nr. 2	M. 1 : 500	AZ. S 684/16	1
DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG	
10.10.2016	P.Y.		
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG	
27.02.2017	UH	Besprechungsergebnisse Termin 04.11.16	
24.05.2017	UH	Abwägungsvorschläge § 3(1) und 4(1) BauGB	

