

85/5

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

87/5

Kartengrundlage:

C Textliche Festsetzungen

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.

5.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen - Ökokonto

2/1, 2/2, 51/2 erzielt wurden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)

Bei Hauptbaukörpern sind zulässig:

Bodenfreiheit von 15 cm vorzusehen.

1. Dachgestaltung

2. Einfriedungen

Gebäudehöh

Beispielschnitt

Bsp.Traufhöhe

Dem Bebauungsplan werden 5.900 Ökokontopunkte zugeordnet, die durch die

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Grundstücksfreiflächen sowie zum rationellen Umgang mit Wasser

Planbereich A: Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 30-55°.

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und

Planbereich B: Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 0-30°.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind neben notwendigen Stützmauern nur Stabgitter- oder

Gebäudehöhe

Bsp. Dachattika

Maschendrahtzäune sowie Laubholzhecken zulässig. Die maximal zulässige

E Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen

Gebäudehöhe

Bsp.Firsthöhe

Einfriedungshöhe beträgt 1,50 m über natürlichem Gelände oder 1,20 m über der

Oberkante von Stützmauern. Bei Zäunen ist zur Durchlässigkeit von Kleintieren eine

Renaturierungsmaßnahme "Einsiedel" auf Flächen in der Gemarkung Burg-Gräfenrode, Flu

2. Flurstücke 29, 30, 31, 32, 34, 35, 50, 64, 65, 66/2 und Groß-Karben, Flur 6 Flurstücke

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. Die festgesetzte Gebäudehöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

**Nachweise** 

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

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.

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) Nebenlagen sind allgemein, innerhalb und außerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen, zulässig

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 Pflegeund Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar durchzuführen. Spritzmittel dürfen nicht

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Rosa arvensis

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Rosa canina

Lonicera xylosteum Prunus spinosa

Rhamnus catharticus

Sträucher, 2xv., 60 - 100 cm Hartriegel Heckenkirsche Kreuzdorn Feldrose Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball

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

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

226/1

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.

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 Insektenschutzgitter 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 abzutragen und fachgerecht einzubauen bzw. fachgerecht zu lagern.

3. Niederschlagsabwässer

Es wird empfohlen auf nichtbegrünten 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 Geringsgraben bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

4. Bodendenkmäle

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

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

5. Grundwasserschut

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 (BGBI. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 G vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBI. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 08.09.2017 (BGBI, I S. 3370).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 04.05.2017

18.07.2017 (BGBI. I S. 2771).

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

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBI. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 15.09.2016 (GVBI, S. 167).

**Hessische Bauordnung (HBO)** 

(BGBI. I S. 1057).

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBI. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 15.12.2016 (GVBI. S. 294).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBI. I, S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607).

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

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBI. S. 211).

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 - 12:00 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 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

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 Liegenschafts-... 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

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

Aufgrund § 81 HBO 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 BauGB 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

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

**Erster Stadtrat** 

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.

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes und der örtlichen

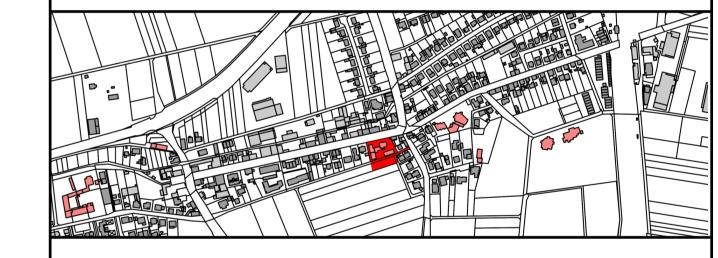
Der Magistrat der Stadt Karben

Die Satzung ist mithin am ...

Datum

**Erster Stadtrat** 

.. in Kraft getreten.



STADT KARBEN OT. KLOPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 222 "GRUNDSCHULE KLOPPENHEIM"

RECHTSPLAN

AZ. S 684/16 PLAN-Nr. 2 M. 1 : 500 PLANFERTIGSTELLUNG BEARBEITER Besprechungsergebnisse Termin 04.11.16
Abwägungsvorschläge § 3(1) und 4(1) BauGB



