

# **Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ in der Gemarkungen Klein-Karben und Kloppenheim der Stadt Karben**

## **Satzung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 17.08.2017 für das Gebiet in der Gemarkung Klein-Karben und Kloppenheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan bearbeitet die Änderungsbedarfe zu den Inhalten der rechtskräftigen Bebauungspläne Nrn. 125-1b, 125-2.1 und 125-3 und führt diese wieder in einen Gesamtplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ zusammen. Der Beschluss ersetzt den Beschluss FB 5/863/2016 der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.2016 zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 125/3.

Der Grenzverlauf des Geltungsbereichs kann wie folgt beschrieben werden (vgl. Anlage Plangebiet, schwarz gestrichelt umrandet dargestellt):

Der Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplans Nr. 125-4 grenzt sich wie folgt ab:

Ausgehend vom nordwestlichen Eckpunkt der an die Parzelle der L3205 südlich angrenzenden Parzelle(Flur 7 Nr. 355, Gemarkung Kloppenheim), verläuft die Plangebietsgrenze auf der nördlichen Grenze Parzelle Flur 7 Nr. 355 in östliche Richtung, knickt an deren nord-östlichem Eckpunkt für wenige Meter nach Süden ab, um dann weiter auf der südlichen Grenze der Straßenparzelle Flur 2 Nr. 198/15 (Gemarkung Groß-Karben) in östliche Richtung zu verlaufen bis die Grenze auf die nordöstliche Ecke der Parzelle Flur 3 Nr. 9/23 stößt. An diesem Eckpunkt knickt der Grenzverlauf des Plangebiets nach Süden ab. Der östliche Grenzverlauf des Plangebiets erstreckt sich mit, leichten Verlaufsversprüngen in westlicher und östlicher Richtung, fortlaufend entlang der östlichen Grenze der folgenden Parzellen in der Flur 3 Nrn. 9/4, 9/10, 9/11, 11/5, 12/13, 12/9, 30/24 (Durchquerung Wegeparzelle), 14/18, 15/27, 15/12, 15/14, 15/25, 16/48, 16/47, 16/35, 16/43, 191/5 (Flur 2), 19/40, 22/125, 22/116, 22/149, 22/113, 22/156 (Durchquerung der Wegeparzelle) und 22/164 bis zu deren südöstlichen Eckpunkt.

Vom südöstlichen Eckpunkt ausgehend verläuft der südliche Grenzverlauf zunächst auf der südlichen Parzellengrenze Flur 3 Nr. 22/164 in westliche Richtung, dann auf deren östlicher Grenze in Richtung Norden, bis er auf die südliche Grenze der Wegeparzelle Nr. 22/156 stößt. Von diesem Punkt aus, verläuft die Plangebietsgrenze westwärts auf den Südseiten der Parzellen Nr. 22/163 und 40/22 bis zu deren südwestlichen Eckpunkt.

Der westliche Grenzverlauf, ausgehend vom letztgenannten Eckpunkt, verläuft zunächst in Richtung Norden auf den jeweils westlichen Grenzen der Parzellen in der Flur 3 Nrn. 40/22, 40/23, 40/24 und 40/25. Der Grenzverlauf verspringt unter Berücksichtigung einer kleinen Ecke der letztgenannten Parzelle einige Meter in östliche Richtung und verläuft dann weiter in Richtung Norden auf der westlichen Grenze der Parzelle 36/10 bis zu deren nordwestlichem Eckpunkt, knickt dort wenige Meter nach Osten ab, um dann auf der östlichen Grenze der Parzelle Flur 3 Nr. 36/2 weiter in Richtung Norden zu verlaufen. Am Schnittpunkt der letztgenannten Parzellengrenze mit der gedachten Verlängerung der südlichen Grenze der Parzelle Flur 6 Nr. 74/3 (Gemarkung Kloppenheim), knickt der Grenzverlauf in Richtung Osten ab und durchquert zunächst auf der gedachten Grenzverlängerung die Parzellen Flur 3 Nr. 36/2, Flur 3 Nr. 34/7, Flur 3 Nr. 33/2 und Flur 6 Nr. 97/1 (Gemarkung Kloppenheim). Weiter verläuft die

Plangebietsgrenze auf der südlichen Grenze der Parzelle Flur 6 Nr. 74/3 in Richtung Westen und von deren südwestlichen Eckpunkt an, weiter auf der westlichen Parzellengrenze dieser Parzelle sowie der Parzelle Flur 7 Nr. 265/1 (Gemarkung Kloppenheim) in Richtung Norden. Der Grenzverlauf durchquert die letztgenannte Parzelle schließlich bis auf die nördliche Parzellengrenze dieses Flurstücks stoßend. Leicht in Richtung Osten versetzt, verläuft der westliche Grenzverlauf weiter auf der westlichen Grenze der Parzelle Flur 7 Nr. 247/2 (Gemarkung Kloppenheim), dann auf der westlichen Grenze der Wegeparzelle Flur 7 Nr. 21/1 (Gemarkung Kloppenheim) und schließlich auf der westlichen Grenze der Parzelle Flur 7 Nr. 355 (Gemarkung Kloppenheim). Am nordwestlichen Eckpunkt dieser Parzelle angekommen, ist das Plangebiet geschlossen.

Von nord-östlichen Eckpunkt der Verkehrswegeparzelle Flur 7 Nr. 355 verläuft der westliche Grenzverlauf über eine lange Strecke geradlinig in südlicher Richtung, jeweils auf den östlichen Grenzen der Parzellen Nr. 26/2 und Nr. 27/4 (beide Flur 7) bis zum südöstlichen Eckpunkt der letztgenannten Gewerbeparzelle. Dort knickt der Grenzverlauf für wenige Meter in östliche Richtung ab und verläuft auf der nördlichen Grenze der Verkehrswegeparzelle Flur 3 Nr. 30/35 (Gemarkung Klein-Karben) und knickt an deren nord-östlichem Eckpunkt in Richtung Süden ab. Der westliche Grenzverlauf verläuft nun auf der östlichen Grenze der letztgenannten Verkehrswegeparzelle weiter in Richtung Süden bis sie auf den westlichsten Eckpunkt der Parzelle Flur 3 Nr. 35 (Gemarkung Klein-Karben) trifft. Von diesem Punkt ausgehend verläuft die Gebietsgrenze auf der westlichen Grenze der Parzelle in südliche Richtung bis zum Schnittpunkt mit der gedachten Verlängerung der südlichen Grenze der Parzelle Flur 6 Nr. 74/3. Dort knickt der Grenzverlauf in westliche Richtung ab und durchquert auf der gedachten südlichen Grenzverlängerung die Parzellen Nr. 34/7, Nr. 33/2 (beide Flur 3 Gemarkung Klein-Karben) sowie Flur 6 Nr. 97/1 und folgt dann weiter der realen südlichen Parzellengrenze Flur 6 Nr. 74/3 in westliche Richtung bis zu deren süd-westlichen Eckpunkt. Von diesem Punkt ausgehend bildet zunächst die westliche Parzellengrenze der Parzelle Flur 6 Nr. 74/3 die westliche Plangebietsgrenze in nördliche Richtung, dann die westliche Grenze der Parzelle Flur 7 Nr. 265/1. An dem Punkt, an dem der westliche Grenzverlauf der Parzelle Flur 7 Nr. 265/1 erstmals in westliche Richtung knickt, durchquert die Grenze des Plangebiets die letztgenannte Parzelle schräg in nördlich Richtung zum südöstlichen Eckpunkt der Parzelle Flur 7 Nr. 35/4. Von diesem Punkt ausgehend, bildet die westliche Grenze der Parzelle Flur 7 Nr. 247/2 den weiteren Grenzverlauf des Plangebiets in nördliche Richtung und bis zu Ihrem nördlichen Eckpunkt. Dort folgt sie der nördlichen Grenze der letztgenannten Parzelle für wenige Meter in östliche Richtung und knickt auf dem nord-östlichen Eckpunkt dieser Parzelle anschließend nach Norden ab, dann der östlichen Grenze der Parzelle Flur 7 Nr. 356/1 zunächst nach Norden und dann wenige Meter nach Westen folgend bis der Grenzverlauf wieder auf den nordwestlichen Eckpunkt der Parzelle Flur 7 Nr. 354 stößt. Sind bei den Flurstücken keine Angaben zur Gemarkungen angeführt, handelt es sich um Flurstücke in der Gemarkung Klein-Karben.

## **§ 1**

Ziel der Veränderungssperre in Verbindung mit dem im Zeitraum der Gültigkeit dieser Satzung zu erarbeitenden Bebauungsplanes ist es, für das gesamte Gewerbegebiet und aufbauend auf den drei rechtskräftigen Bebauungsplänen, eine zeitgemäße Planungsgrundlage zu erarbeiten, die das Gewerbegebiet in seiner Funktion dauerhaft sichert und stärkt.

Zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“, abgegrenzt wie vorstehend beschrieben und im Übersichtsplan (Anlage 1 zu dieser Satzung)

zeichnerisch dargestellt, wird eine Veränderungssperre erlassen. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Kloppenheim vollständig, wie vorhergehend beschrieben und in der Anlage 1 zeichnerisch dargestellt:

Flur 7 Nrn.: 22/1, 24/2, 24/3, 21/2, 21/3, 20/3, 20/2, 17/8, 17/6, 19/3, 18/3, 17/9, 16/3, 16/2, 16/4, 8/2, 247/2, 265/1 (teilweise), 7/2, 6/2, 5/2, 4/4, 4/5, 3/8, 3/7, 3/6, 2/13, 2/15, 2/10, 2/9, 2/17, 2/16, 2/18, 2/19, 2/8, 2/7, 2/20, 2/21, 2/22, 1/4, 1/3, 27/4, 26/1, 26/;

Flur 6 Nrn.: 75/8, 75/9, 75/6, 74/11, 74/10, 74/3, 74/9, 74/8, 74/7, 74/13.

Folgende Verkehrsflächen in der Gemarkung Kloppenheim sind vollständig oder teilweise Bestandteil des Geltungsbereichs dieser Satzung:

Flur 7 Nrn.: 355, 21/1, 4/6, 25/2, 25/1.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Klein-Karben vollständig, wie vorhergehend beschrieben und in der Anlage 1 zeichnerisch dargestellt:

Flur 3 Nrn.: 2/6, 2/5, 3/2, 3/3, 4/11, 4/13, 5/4, 33/2 (teilweise), 34/7 (teilweise)36/2 (teilweise), 36/10, 35/31, 35/28, 35/29, 28/8, 30/26, 14/7, 14/23, 14/24, 14/10, 14/25, 14/22, 14/21, 14/17, 14/16, 14/18, 30/22, 30/23, 15/1, 15/26, 15/30, 15/31, 15/27, 16/28, 16/21, 16/27, 16/19, 16/9, 16/10, 16/18, 16/22, 16/37, 16/18, 16/49, 19/58, 19/46, 19/51, 19/16, 19/32, 19/20, 19/33, 19/53, 19/54, 15/12, 15/14, 15/25, 16/48, 16/47, 16/46, 16/35, 16/43, 19/49, 40/25, 40/24, 40/23, 40/22, 22/171, 22/145, 22/159, 22/160, 38/10, 38/6, 38/7, 22/168, 22/162, 22/124, 39/5, 22/64, 22/65, 22/76, 22/95, 22/94, 22/169, 22/170, 22/100, 22/98, 22/101, 22/106, 22/10, 22/102, 22/103, 22/104, 22/106, 22/109, 22/158, 22/164, 22/125, 22/116, 22/149, 22/113, 9/23, 9/24, 9/4, 9/20, 9/18, 9/10, 9/25, 9/26, 9/11, 11/5, 12/12, 12/3, 12/14, 12/15, 12/10, 12/11, 12/8, 12/13, 12/9;

Flur 6 Nr.: 97/1 (teilweise);

Flur 2 Nr. 191/5

Folgende Verkehrsflächen in der Gemarkung Klein-Karben sind vollständig oder teilweise Bestandteil des Geltungsbereichs dieser Satzung:

Flur 3 Nrn.: 20/25, 34/5, 30/24, 19/52, 15/24, 15/8, 21/6, 19/40, 22/163, 22/158, 38/4, 38/8, 38/9, 22/166, 22/167, 8/19, 8/15, 9/29, 9/30.

### § 3

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

### § 4

Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

### § 5

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das von der Veränderungssperre betroffene Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.

#### **Hinweise**

##### Baugesetzbuch (BauGB)

Auf die Vorschrift des § 18 (2) S. 2 u. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 BauGB und § 18 (3) BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

##### Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Gemäß § 5 Abs. 4 HGO wird darauf hingewiesen, dass für die Rechtswirksamkeit der Satzungen eine Verletzung der Vorschriften der §§ 53, 56, 58, 82 Abs. 3 und des § 88 Abs. 2 unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb von sechs Monaten nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung schriftlich unter Bezeichnung der Tatsachen, die eine solche Rechtsverletzung begründen können, gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. § 25 Abs. 6, §§ 63, 74 und 138 bleiben unberührt.

Karben, den \_\_\_\_\_

Der Magistrat der Stadt Karben

**Guido Rahn**  
Bürgermeister