



Stadt Karben

**Bebauungsplan Nr. 125-4
„Gewerbegebiet“**

Textliche Festsetzungen

- Vorentwurf -

16. März 2018

A Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. Abs. 4 – 6 BauNVO)**1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)****1.1.1 Zulässig sind**

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- Und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.3 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs.5 und 6 BauNVO

1. Geld- bzw. glücksspielorientierte Vergnügungsstätten, wie z.B. Automaten Spielbetriebe, Casinos, Spielhallen, Wettbüros und ähnliches,

1.2 Gewerbegebiet GE 1 (§ 8 BauNVO)**1.2.1 Zulässig sind**

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- Und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Einzelhandelsbetriebe bis 700 qm Verkaufsfläche (§1(9) BauNVO),
4. Lagerhäuser und Lagerplätze

1.2.3 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs.5 und 6 BauNVO

1. Einzelhandelsbetriebe über 700 qm Verkaufsfläche
2. Geld- bzw. glücksspielorientierte Vergnügungsstätten, wie z.B. Automaten Spielbetriebe, Casinos, Spielhallen, Wettbüros und ähnliches,

1.3 Gewerbegebiet GE 2 (§ 8 BauNVO)**1.3.1 Zulässig sind**

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- Und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m §§16, 19, 20 BauNVO)

- 2.1 Innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sind die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundfläche im GE (A) durch

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist bis zu einer GRZ von maximal 0,9 zulässig.

Eine Überschreitung der Grundfläche im GE (B) durch

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist bis zu einer GRZ von maximal 0,85 zulässig.

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Außenwandhöhe wird auf 12,00 m festgesetzt. Als Außenwandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand; bei Giebelwänden bis zur waagerechten Grundlinie der Giebelfläche.

Die maximale zulässige Höhe von Gebäuden wird auf 15,00 m über Oberkante Straße, gemessen an der höchsten Stelle des jeweiligen Straßenabschnittes, festgesetzt.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist für technisch notwendige Dachaufbauten auf max. 1/3 der Fläche zulässig, sie müssen mind. 1,5 m vom Gebäuderand zurückgesetzt sein.

- 2.3 Geländehöhe

Im GE 1 beträgt die festgesetzte Mindestgeländehöhe 112,20 m ü.N.N.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 4.1 Flächen für oberirdische Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze St sowie innerhalb der besonderen Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ zulässig.

Weiterhin sind straßenbegleitende Stellplätze innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 5.1 Die Transformator-Stationen sind innerhalb der dafür festgesetzten Fläche mit einem Grenzabstand kleiner 3 m aber größer 0 m zu errichten.

6. Öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

6.1 Grünanlage

Die Festsetzungen werden im weiteren Planungsverlauf ergänzt.

6.2 Grünes Band

Die Festsetzungen werden im weiteren Planungsverlauf ergänzt.

7. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

7.1 Offener Graben

Die Festsetzungen werden im weiteren Planungsverlauf ergänzt.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

8.1 *Die Festsetzungen werden im weiteren Planungsverlauf ergänzt.*

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 *Die Festsetzungen werden im weiteren Planungsverlauf ergänzt.*

10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1. Nr. 25b BauGB)

10.1 *Die Festsetzungen werden im weiteren Planungsverlauf ergänzt.*

B Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)

1. Gebäudeumfahrten, Stellplätze und Fahrgassen auf privaten Freiflächen

Baurechtlich notwendige Gebäudeumfahrten sind mit Rasengittersteinen auszuführen.

Die Fahrgassen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen, aber befahr- und begehbaren Belägen zu befestigen, z.B. wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen oder Schotterrasen. Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen sind in geeigneter Form vor Verdichtung durch ruhenden Verkehr zu schützen.

C Hinweise

1. Stellplatzsatzung

Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

2. Bodendenkmäler

Zur Sicherung von Bodendenkmalern wird auf § 21 HDSchG hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Wetteraukreis in Friedberg unverzüglich anzuzeigen.

3. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe sind genehmigungspflichtig.

Des Weiteren liegt das Baugebiet in den Zonen IV (qualitativ) und C (quantitativ) des zukünftigen Heilquellenschutzgebietes für den staatlich anerkannten Selzerbrunnen.

Die in dem Verordnungsentwurf für diese Zonen festgelegten Ge- und Verbote sind zu beachten.

5. Niederschlagswasser

Es wird auf §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen:

„Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplan anzunehmenden geringen Durchlässigkeit der Bodenschichten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bei Nachweis einer entsprechenden Versickerungsleistung der Böden möglich.

6. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bei notwendigen Erdarbeiten im Bereich von Kabeln ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, sich vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg in Verbindung zu setzen.