



Stadt Karben, Gem. Petterweil

Bebauungsplan Nr. 233 „Hof Gauterin“



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BaunVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

1. Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
 - 1.1.1 Flurgrenze
 - 1.1.2 Flurnummer
 - 1.1.3 Flurstücksnummer
 - 1.1.4 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
 - 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - 1.2.1.1 **SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Erholung gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO - zulässig sind: im SO 1
 - Wohngebäude für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Beteiligungsbeauftragte sowie sonstige Nutzungsberechtigte im Umfang von insgesamt max. 4 Wohnungen/ Wohneinheiten
 - Lagerhäuser / Lagerplätze
 - Verwaltungs- / Bürogebäude
 - Seminarräume
 - Indoor-Golf, Indoor-Fußball, Indoor-Spielplatz
 - Dusch- und Sanitäranlagen
 - im SO 2
 - die vorgenannten Nutzungen sowie
 - Gastronomische Einrichtungen
 - untergeordnete Beherbergungseinrichtungen mit bis zu max. 12 Betten
 - 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - 1.2.2.1 **0,6** Grundflächenzahl
 - 1.2.2.2 **GR_{max}** maximale Gebäudegrundfläche in m²
 - 1.2.2.3 **OK_{max}** Höhe baulicher Anlagen im m über Erdgeschoss-Rohfußboden
 - 1.2.2.3.1 **OK_{max}** hier: maximale Oberkante baulicher Anlagen
 - 1.2.2.3.2 **FH_{max}** hier: maximale Firsthöhe
 - 1.2.3 **Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
 - 1.2.3.1 **Baugrenze** überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)
 - 1.2.4 **Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich ist (§ 9 (1) 9 BauGB)**
 - 1.2.4.1 **Servicegebäude/ Infozentrum "Hof Gauterin"** (Kiosk, Bistro, Sanitäre Einrichtungen) (vgl. Fests. 2.3)
 - 1.2.5 **Verkehrsfächen, Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
 - 1.2.5.1 **Straßenverkehrsfläche (öffentlich)**
 - 1.2.5.2 **Landwirtschaftsweg**
 - 1.2.5.3 **Erschließungsweg**
 - 1.2.5.4 **Radweg**
 - 1.2.5.5 **Private Parkflächen/ Besucherparkplätze (wasserdurchlässig befestigt)**
 - 1.2.5.6 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
 - 1.2.6 **Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 12 und 14 BauGB)**
 - 1.2.6.1 **offenes Speicherbecken / Löschwasserreservoir**
 - 1.2.7 **Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)**
 - 1.2.7.1 **Sport-, Spiel- und Freizeittflächen (Golf - Übungsgelände, Fußballgolf,)**
 - 1.2.8 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**
 - 1.2.8.1 **Anpflanzung von Laubbäumen (vgl. Fests. 2.2.2.2)**
 - 1.2.8.2 **Erhaltung von Einzelbäumen (nicht eingemesselt)**
 - 1.2.8.3 **Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, - Entwicklungsziel: Randeingrünung (Hecke)**
 - 1.2.9 **Sonstige Planzeichen**
 - 1.2.9.1 **befestigter Fahrbahnrand (gem. Luftbild 1)**
 - 1.2.9.2 **Bauverbotszone gem. § 23 HStrG**
 - 1.2.9.3 **vorhandene Gebäude**
 - 1.2.9.4 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
 - 1.2.9.5 **Bemaßung**
 - 1.2.9.6 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**

2. Textliche Festsetzungen

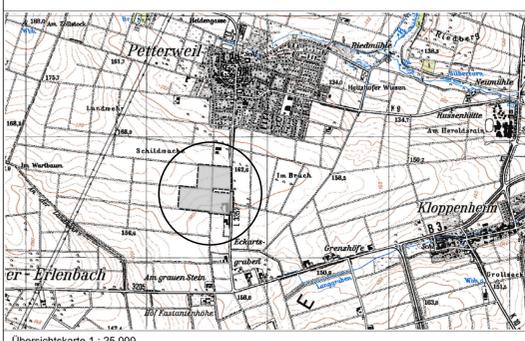
- 2.1 **Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB / BauNVO**
 - 2.1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) u. § 14 sowie § 23 (5) BauNVO: Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser
 - 2.2 Gem. § 9 (1) i.V.m. § 9 (1) 15 BauGB: Im Bereich der festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, sofern und soweit sie zur unmittelbaren Ausübung der Sport- und Freizeitaktivität dienen und reversibel sind. Zulässig sind zudem wassergebunden befestigte Wege, Bänke, mobile Spielgeräte sowie mobile Überdachungen. Flächenversiegelungen sind grundsätzlich unzulässig.
 - 2.3 Gem. § 9 (1) i.V.m. § 9 (1) 9 BauGB: Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: Servicegebäude/ Infozentrum "Hof Gauterin" Zulässig sind: Kiosk, Kasse, Bistro, Sanitäre Einrichtungen Die maximal zu realisierende Grundfläche beträgt GR_{max} = 120 m². Die maximal zu realisierende Firsthöhe beträgt FH_{max} = 6 m.
 - 2.4 Gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB:
 - 2.4.1 Neu zu errichtende Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Okopflaster) zu befestigen. In begründeten Fällen, z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit, kann hiervon abgesehen werden
 - 2.4.2 Maßnahmen nach § 9 (1) 20 und 25 BauGB:
 - 2.4.2.1 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 10 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist je Baum eine offene Baumscheibe von mind. 5 m² vorzusehen. Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Karben.
 - 2.4.2.2 Gemäß der planzeichnerischen Festsetzung sind beidseitig entlang des Höfer Weges großkronige Laubbäume (vorzugsweise Walnuss (Juglans regia)) mit einem Mindeststammumfang von 10 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen. Alternativ können auch Laubbäume gemäß der Artenliste im Umweltbericht Verwendung finden.
- 3. **Bauordnungsrechtliche Gestaltungs Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) HBO**
 - 3.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 HBO: **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** **Werbeanlagen:** Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überragen; dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Lichtwerbung in Form von laufenden Schriften, Blink-, Wechsel- oder großflächige Farbbeleuchtung (z.B. blaue Fassadenbeleuchtung) sowie Videowände und Light-Boards sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 4. **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Hinweise**
 - 4.1 **Bodendenkmäler** Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDStG)
 - 4.2 **Verwertung von Niederschlagswasser** 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 (§ 55 (2) WHG). Gem. § 37 (4) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
 - 4.3 **Heilquellenschutzgebiet** Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebiet von 1929. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
 - 4.4 **Artenschutz** Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO). Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. - 30.09.) vorzunehmen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmepflicht nach § 45 (7) BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen.
 - 4.5 **Stellplatzsatzung** Die Stellplätze betreffende Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
 - 4.6 **Nachbarrechtsgesetz** Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG) wird hingewiesen.

5. Vermerke

- A. **Verfahrensvermerke**
 - 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: _____ und _____
 - 2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“: _____ und _____ öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: _____ bis _____
 - Anschreiben vom: _____
 - 3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“: _____ und _____ öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: _____ bis _____
 - Anschreiben vom: _____
 - 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung _____
- Karben, den _____ Siegel der Stadt _____
Bürgermeister _____
- B. **Ausfertigung**
 - Der Bebauungsplan 233 „Hof Gauterin“, Gemarkung Petterweil, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgeteilt.
 - Karben, den _____ Siegel der Stadt _____
Bürgermeister _____
- C. **Inkrafttreten**
 - Die Satzung ist aus dem rechtswirksam geänderten regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
 - Ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“ _____ und _____
 - Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
 - Karben, den _____ Siegel der Stadt _____
Bürgermeister _____

Stadt Karben, Gem. Petterweil

Bebauungsplan Nr. 233 „Hof Gauterin“



Übersichtskarte 1 : 25.000			
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation			
VORENTWURF	Format (in cm)	100 x 60	Maßstab 1 : 1.000
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/ digit. Bearbeitung
Vorentwurfskonzept	31.01.2018	M. Rück	/ P. Adelhelm
Ergänzungen	21.02./ 05.04./ 09.05.2018		