

Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 240 „Ortskern Petterweil“ in der Gemarkung Petterweil der Stadt Karben

Satzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 07.06.2019 für das Gebiet in der Gemarkung Petterweil die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 240 „Ortskern Petterweil“ definiert sich wie folgt:

Das Plangebiet im Ortskern der Gemarkung Petterweil umfasst eine Fläche zwischen den Straßen „Alte Heerstraße“ und „Am dicken Turm“ im Westen, der „Riedmühlstraße“ und der „Danziger Straße“ im Norden, der „Sudeten-“, und der „Karlsbader Straße“ im Osten und nördlich der Sauerbornstraße im Süden.

den Straßenzug der Homburger Straße liegend in den Gemarkungen Groß-Karben und Karben sowie die direkten und indirekten Anlieger beiderseits der Straße im Bereich zwischen den Kreuzungen „Bahnhofstraße“/„Am Breul“ im Westen und „Homburger Straße“ / „Karbener Weg“ / Selzerbachweg im Osten.

Das Plangebiet grenzt sich wie folgend beschrieben ab (vgl. Anlage 1, Plangebiet):

Beginnend an der nordöstlichen Ecke des Flurstücks Nr. 272/3, Flur 2, folgt der westliche Geltungsbereichsverlauf entlang der Flurstücksgrenze zum Flurstück Nr. 274/2 bis auf die Schloßstraße stoßend, diese in westlicher Richtung querend und dann weiter in Richtung Süden entlang der östlichen Parzelle des Flurstücks der Straße Am Dicken Turm folgend, im weiteren Verlauf der südlichen Straßenparzellengrenze nach Westen schwenkend bis zur nördlichen Ecke des Flurstücks 217/2, Flur 1, auf die östliche Grenze der Straßenparzelle 598/9, Flur 1, Alte Heerstraße stoßend. Dieser begrenzt den westlichen Geltungsbereich nach Süden weiter folgend bis zur nördlichen Ecke der angrenzenden Straßenparzelle Sauerbornstraße Flurstück Nr. 598/10.

Der südliche Geltungsbereich wird begrenzt durch die nördlichen Grenze dieser Straßenparzelle nach Osten folgend bis zur nördlichen Einmündung der Karlsbader Straße, Flurstück Nr. 796/0, Flur.

Der westliche Geltungsbereich folgt ab da an deren östlichen Grenze nach Norden schwenkend bis zur Schloßstraße, Flurstück Nr. 668/3, Flur 1, diese nach Norden querend und an deren nördlichen Grenze nach Westen folgend bis zur Einmündung der Sudetenstraße, Flurstück Nr. 667/3, Flur 1, dieser weiter entlang der östlichen Flurstücksgrenze folgend Richtung Norden und an deren nördlichen Grenze nach Westen schwenkend.

Hieran folgt der weitere Verlauf der nördlichen Geltungsbereichsgrenze im Verlauf der Grenze des Flurstücks 558/4, Flur 1 nach Westen folgend und an dessen westlicher Grenze nach Süden abknickend, auf das Flurstück 559/3, Flur 1 stoßend und an dessen nördlicher Grenze, sowie im Folgenden an der nördlichen Grenze der Flurstücke 559/2 und 559/1 weiter nach Westen verlaufend, die Robert-Blum-Straße querend bis zur südlichen Ecke der westliche angrenzenden Danziger Straße, Flurstück Nr. 331/13, Flur 1, und dieser weiter an der südlichen Flurstücksgrenze nach Westen bis zum Flurstück Nr. 629/3, Flur 1, Brauweg, folgend, sodann die östliche Flurstücksgrenze aufnehmend nach Norden abknickend und an der nördlichen

Flurstücksgrenze weiter nach Osten verlaufend und dem nördlichen Verlauf der Flurstücke 270/1, 272/1 und bis zur Westgrenze des Flurstücks 272/3, Flur 1 folgend.

§ 1

Ziel der Veränderungssperre in Verbindung mit dem im Zeitraum der Gültigkeit dieser Satzung zu erarbeitenden Bebauungsplanes ist es, den Wandel der städtebaulichen Struktur im Geltungsbereich konstruktiv zu gestalten. Der Geltungsbereich umfasst dabei einerseits Teilflächen, die eine historische Ortskernstruktur mit einem hohen Anteil ehemalige Hofreiten aufweist und Teilflächen die eine städtebauliche Siedlungsstruktur der ersten Jahrzehnte nach dem 2. Weltkrieg aufweist. In beiden Strukturbereichen ist derzeit ein verstärkter demographisch bedingter Eigentümerwechsel zu verzeichnen. Gleichzeitig besteht in den Bestandsgebäuden hoher Sanierungsbedarf. Zudem bieten die Grundstücke oder Siedlungsbereiche Nachverdichtungspotenziale. Die Potenziale des Gebiets sollen mit der Erarbeitung eines Bebauungsplans sinnvoll planerisch definiert und nutzbar gemacht werden. Der Bebauungsplan soll ein wesentliches Instrument zur zielgerichteten und reibungslosen Abarbeitung der Handlungsbedarfe im Geltungsbereich werden.

Die teilweise als Mischgebiets- und überwiegend als Wohnbauflächen ausgewiesene Bereiche sind heute durch die Wohnnutzung geprägt. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans soll diese Nutzung im Bereich gestärkt, störende gewerbliche Nutzungen in geeigneten Bereichen konzentriert und nichtstörende gewerbliche Nutzungen sowie kleinteiliger Einzelhandel gefördert werden.

Zur Sicherung der Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 240 „Ortskern Petterweil“, 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, wie zeichnerisch in der Anlage dargestellt (blau gepunktet umrandet), umfasst folgende Flurstücke in der Flur 1 der Gemarkung Petterweil Nrn. vollständig:

263/4, 269/5, 269/3, 270/1, 271/1, 272/3, 331/14, 331/15, 331/16, 331/17, 331/18, 313/1, 314/1, 315/1, 318/1, 319/1, 321/1, 322, 560/5, 560/6, 560/7, 560/4, 560/11, 560/10, 560/14, 561/7, 561/8, 561/9, 562/2, 563/1, 564/1, 564/2, 565/1, 567/2, 567/3, 567/4, 567/5, 567/6, 567/7, 565/3, 565/4, 567/1, 787, 788, 789, 790/1, 790/2, 790/3, 790/4, 791, 792, 793, 794, 795, 161/1, 161/2, 566/2, 566/6, 566/4, 162/2, 164/2, 165/4, 165/5, 167, 168, 169/1, 609/3, 169/2, 170, 171, 172, 173/1, 173/2, 173/3, 173/4, 173/6, 166/1, 163/1, 194/1, 179/11, 179/12, 179/13, 179/14, 179/15, 179/19, 179/21, 179/22189/1, 189/2, 190/191, 196/3, 197/1, 198/1, 199, 214/2, 214/3, 214/4, 201/2, 213/2, 204/1, 203/1, 217/2, 217/3, 218, 216/3, 215/1, 215/2, 213/3, 213/4, 212/3, 212/2, 209/1, 208, 207/4, 207/3, 207/2, 179/17, 179/18, 174/1, 175/1, 175/2,

176/1, 261/2, 260/1, 253/1, 252/1, 251/1, 250/1, 249/2, 179/1, 179/2, 179/20, 179/4, 179/5, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9 178/1, 178/2, 559/1, 559/2, 559/3, 559/6, 558/4

Zudem sind folgende Wegeparzellen in der Flur 1 der Gemarkung Petterweil ebenfalls komplett oder teilweise im Geltungsbereich der Veränderungssperre, Nrn:

611/1, 626/3, 610/1, 609/2, 625, 616/2, 668/3, 629/3, 635/5, 560/9, 667/3, 567/9,

§ 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