Bebauungsplan Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker"

mit integriertem Landschaftsplan für das Gebiet zwischen B 3 im Westen, bestehendem Gewerbegebiet und Gartenbaubetrieb im Norden, Bahntrasse im Osten und dem Heitzhöfer Bach im Süden



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Stadt Karben

Gemarkung Okarben

M 1 : 1.000

NORD

0 10 20 50 100 m

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58) werden festgesetzt:

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 11 Abs. 3 und § 1 (5) BauNVO im Gewerbegebiet nicht zugelassen. Ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der vor Ort produzierenden Betriebe, wenn deren Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

2.2 Wohnnutzungen im Gewerbegebiet
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie einen Abstand von 25 m zur B3 und 70 m zur Bahntrasse halten (a. Lärmschutzgutachten vom 25.02.2013). Es sind nur Wohnungen zulässig, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl **0,8**

3.2 Baumassenzahl **6,0**
Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse maximal je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

3.3 Gebäudehöhe
3.3.1 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden beträgt 12 m über dem Höhenbezugspunkt.

3.3.2 Höhenbezugspunkt
Höhenbezugspunkt der baulichen Anlagen eines Grundstücks ist die OK der öffentlichen Erschließungsstraße in dem Abschnitt, von dem aus dieses jeweilige Grundstück durch Zufahrt erschlossen wird. Der Geländeverlauf im Geltungsbereich ist sehr eben.

3.4 Baugrenze
Zur B3 hin markiert die Baugrenze zugleich die 20m-Bauverbotszone vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße gemessen. Die Baubeschränkungszone zur B3 gem. § 9 (1) FStrG gilt auch für Aufschüttungen, Abgrabungen größeren Umfangs, Nebenanlagen, Stellplätze und Terrassen.

4. Verkehrsflächen

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2 Ein- und Ausfahrt in öffentliche Verkehrsflächen

4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier Bewirtschaftungsweg zur öffentlichen Grünfläche am Heitzhöfer Bach und Trasse für den Regenwasserkanal.

4.4 Fußweg

4.5 Fuß- und Radweg

4.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Entlang der B3 und in einem Abstand von bis zu 20,0 m zur B3 entlang der Straße "Am Spitzacker" ist eine Zu- und Abfahrt von und zur B3 in die Gewerbegebietsfläche unzulässig.
Die Sondernutzungserlaubnis für die Tankstelle ist davon ausgenommen.

5. Flächen für Versorgungsanlagen

5.1 Anlagen für die Elektrizitätsversorgung: Eine zu erneuernde Transformatorstation wird an Stelle der alten Station mit einem Grenzabstand < 3,00 m und > 0,00 m errichtet werden.

5.2 Vorhandene 0,4 kV und 20 kV-Elektro-Kabeltrassen.
Bei Pflanzarbeiten sind diese gefährdeten Trassen zu schützen.

5.3 Vorhandene Gasleitung
Bei Pflanzarbeiten ist diese gefährdete Trasse zu schützen.
Bei Pflanzarbeiten sind diese gefährdeten Trassen zu schützen.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
Für Tiefbauvorhaben dieser Fläche sind bei Neu-, Umbau-, und Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm für Wohnungen bestimmte und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Zum Schutz dieser Räume gegen Außenlärm sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989) Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.
Bei Schlafräumen ist die Lüftung durch entsprechende Schallschutzlüfter zu gewährleisten. Im Baugesuch sind die erforderlichen Schallschutzklassen gem. VDI 2719 Tabelle 2 nachzuweisen.
Siehe auch Hinweis 7 unten!

7.2 Private Grünfläche
mit Pflanzgebot für flächige Strauchpflanzungen mit Sträuchern der Pflanzliste B und zur Herstellung der Grundstückszufahrten entsprechend 7.4.

7.3 Private Grünfläche
mit Pflanzgebot für flächige Strauchpflanzung mit Sträuchern der Pflanzliste B und C und zur Herstellung der Grundstückszufahrten entsprechend 7.4.

7.4 Zur Herstellung der Grundstückszufahrt kann die Strauchpflanzung im erforderlichen Umfang unterbrochen werden.

7.5 Grünflächenanteil an der Gesamtgrundstücksfläche
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht als Funktionsflächen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.6 Anpflanzen eines standortfesterer, hochstämmiger Laubbaum, Mindeststammumfang 18/20 cm aus Pflanzliste A.

7.7 Eingrünung von Müll-/Wertstoffbehältern
Müll- und Abfallbehälter sind auf dem Grundstück durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abzuschirmen.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.1.1 Der Einsatz von Bioziden und Düngern ist auf diesen Flächen unzulässig.

8.1.2 zu erhaltender Gehölzbestand

8.2 Maßnahmen zur Renaturierung des Heitzhöfer Baches

8.2.1 Wiesensaum am Heitzhöfer Bach .
Die uferbegleitenden Flächen sind als 1-2 schürige Mähwiese anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Einsaat ist mit einer Mischung aus heimischen, standortgerechten Gräsern und Kräutern oder alternativ mit einer Heumulchsaat durchzuführen.

8.2.2 Der Heitzhöfer Bach ist in einem naturnahen und leicht mäandrierenden Bett zu führen, Einfang der Ufer und Initialpflanzungen mit Röhricht und Naiasstauden anzulegen. Mehrere Gruppen mit typischen Ufergehölzen sind insbesondere am Nordufer anzupflanzen.

9.0 Zuordnung gem. § 8a BNatSchG
Die Durchführung der unter Pkt. 8.1 bis 8.2.2 festgesetzten Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahme und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird mit Ausnahme von zur B3 gehörenden Parzellen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

10. Behandlung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers

10.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist
- entweder über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen;
- oder über entsprechende Sickereinrichtungen (z.B. Rigolen, Versickerungsflächen) oberflächennah zu versickern, wobei die ausreichende Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens durch eine vorherige Prüfung des Bodens nachgewiesen sein muss.

10.2 Das Überschusswasser der Zisternen und das auf befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist über eine Abflusssteilung in eine der Regenwasserrückhaltung dienende Erdmulde einzuleiten.
Diese Regenwasserrückhaltemulde liegt in der für die Renaturierung des Heitzhöfer Baches ausgewiesenen Fläche. Daher muss die vertiefende Planung der Mulde Bestandteil der erforderlichen Renaturierungsplanung für den Bachlauf werden. Die maximale Größe der Erdmulde wird mit L/B/T 104 x 12 x1 m festgesetzt. Die tatsächlich erforderliche Größe der Mulde darf den im Rahmen der weiteren Ausbauplanung des Baugebietes rechnerisch nachgewiesenen Bedarf nicht überschreiten.
Folgende Vorgaben für die Gestaltung der Mulde sind einzuhalten:
- Wasseranspeisung über einen einfachen Rohrzulauf;
- Wasserabfluss über einen einfachen Rohrablauf mit Drosselscheiber;
- weitere technische Bauwerke sind nicht zulässig;
- Neigungsverhältnis der Muldenböschungen = od. > 1:2;
- Einsaat der Erdmulde erwacht, der Böschungen mit heimischen, standortgerechten Gräsern und Kräutern;
- Unterhaltung als Wiesenmulde im Rahmen des Pflegekonzeptes für den renaturierten Heitzhöfer Bach.
Die Vorgaben für die Pflege und Unterhaltung der Wiesenmulde sind im Rahmen des zu erstellenden Pflegekonzeptes für den renaturierten Heitzhöfer Bach und seine Umgebungsfläche festzulegen.

11. Pflanzlisten

11.1 Pflanzliste A

Acer platanoides*	- Spitzahorn	Ulmus carpinifolia*	- Feldulme	Sorbus domestica	- Speierling
Populus tremula	- Espe	Prunus avium	- Vogelkirsche	Tilia cordata*	- Winterlinde
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Quercus robur*	- Stieleiche		

11.2 Pflanzliste B

Acer campestre	- Feldahorn	Corylus avellana	- Haselnuß	Rhamnus carthatica	- Kreuzdorn
Cornus mas	- Kornelkirsche	Carpinus betulus	- Hainbuche	Salix caprea	- Salweide
Cornus sanguinea	- R. Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe	Salix cinerea	- Grauweide
Crataegus monog.	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose	Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Lonicera xylosteum	- R. Heckenkirsche	Rosa rubiginosa	- Zaunrose	Ligustrum vulgare	- Liguster

11.3 Pflanzliste C Verwendungsvorschläge für niedrigbleibende, bodendeckende Sträucher

Buxus europaea	- Buxbaum	Rosa alpinum "Schnidt"	- Alpenrose	Spiraea bumalda	- Sommer-Spiere
Rosa arvensis	- Kriech-Rose	Rosa pimpinellifolia	- Bibernell-Rose	Stephanandra incisa	- Kranzspiere
Rosa gallica	- Essig-Rose	u.a.			

II. Landschaftsplanerische und grünge staltierische Festsetzungen

aufgrund Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) und i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB wird festgesetzt:

7. Grünflächen

7.1. Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot entsprechend 7.1.1 und 7.6

7.1.1 Bodendeckende Strauchpflanzung auf öffentlicher Grünfläche 1,00 m hoch (Pflanzliste C)

III. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 81 (1) und (4) Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 wird festgesetzt:

1. Dächer

1.1 Dächer von neu errichteten baulichen Anlagen mit Dachneigungen von 0° - 15° und mehr als 25 m² Grundfläche sind zu 100% extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die Dachflächen, die durch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Warmwasser gem. §23 b BauGB genutzt werden. Die Dicke des Vegetationssubstrates der Begrünung muss mind. 8 cm betragen. (s.a. Hinweis 1).

1.2 Bei geneigten Dächern über 15° Neigung ist die Eindeckung mit engobierten Ziegeln nicht zulässig. Die Eindeckung mit roten Ziegeln wird empfohlen.

2. Fassaden
Die Außenwände aller Fassaden sind dazant in dem Sinn zu gestalten, dass die Verkleidung mit grellbunten Faserzementplatten und anderen grellbunten Materialien nicht zulässig ist.

3. Werbeanlagen
Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig. Werbeträger dürfen die max. zulässige Bauhöhe im Geltungsbereich nicht überschreiten. Für jedes Unternehmen im Geltungsbereich ist ein Werbeträger auf dem Grundstück und ein zweiter Werbeträger innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.
Beleuchtete Werbeanlagen müssen so ausgeführt werden, dass eine Überblendung oder Verblächung der Signalanlagen der Bahnbetriebsanlagen, eine Blendung der Triebfahrzeugführer und eine Blendung des Verkehrs auf der Bundesstraße ausgeschlossen wird. Durch die Freiflächenbeleuchtung darf keine Blendung oder Ablenkung des Bahnverkehrs und des fließenden Verkehrs auf der B3 erfolgen.

4. Freiflächenbeleuchtung auf dem Betriebsgelände
Für die Freiflächenbeleuchtung sind aus Artenschutzgründen Natrium-Niederdruckdampflampen oder LED-Leuchtköpfen mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Durch die Freiflächenbeleuchtung darf keine Blendung oder Ablenkung des fließenden Verkehrs auf der B3 erfolgen.

IV. Hinweise

1. Solaranlagen
Für alle Dachflächen wird dringend empfohlen, dass sie gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB mit einer Anlage zur solaren Erzeugung von Strom oder Warmwasser auszustatten sind. Solaranlagen sind blendfrei umzugestalten, falls sich eine dauerhaft anhaltende Blendwirkung für das Verkehrsgeschehen der Bahn oder der Bundesstraße herausstellt.

2. Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies gem. § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Die Behörde ist mindestens 2 Wochen vor Beginn von Bodeneingriffen zu benachrichtigen. Sollten unerlgwartete archäologische Befunde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodenarbeiten eine Grabungsgenehmigung angeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber zu tragen.

3. Altlasten Bodenkontaminationen
Für das Gebiet des Geltungsbereiches ist von einem Fachunternehmen eine Bodenuntersuchung über das Vorkommen von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle) durchgeführt worden. Es wurden keine Bodenkontaminationen festgestellt.
Nicht untersucht wurde das Vorkommen von Kampfmitteln im Boden. Falls Hinweise auf Kampfmittel auftauchen, ist das Dezernat "Zentraler Kampfmittelräumdienst" im Regierungspräsidium Darmstadt, Tel. 06151-125714, anzurufen.
Unter der Tankstelle befinden sich die noch nicht untersuchten Altstandorte 440.012.050-001.012 und 440.012.050-001.001.
Bei Einstellung des Tankstellenbetriebes wird eine umweltchemische Untersuchung des Bodens erfolgen.

4. Bodenschutz
4.1 Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Baustilgkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich sind untersagt. Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter soll nicht verändert werden.
4.2 Bodenseanierungsmaßnahmen bedürfen in der Regel der behördlichen Zustimmung.
4.3 Im Geltungsbereich ist das Einbringen von Materialien mit mehr als 600 Kubikmeter inhalt in den Boden gem. § 4 Abs 3 HABBodSchG der Bodenschutzbehörde anzuzeigen, falls diese Maßnahme nicht Gegenstand eines anderen Genehmigungsverfahrens ist.

5. Heilquellenschutzgebiet
Das Planungsgebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Gemäß § 88 HWG sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m unter OK Gelände genehmigungspflichtig durch das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung - Abteilung Wasser- und Bodenschutz - beim Kreisausschuss des Wetteraukreises.

6. Leitungsinfrastruktur
Alle Versorgungsunternehmen (Wasser, Kanal, Gas Strom, Telekommunikation) haben ihre Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung ist mit der Stadt Karben abzustimmen.
Grünpflanzungen werden unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" durchgeführt werden. Bei Baumpflanzungen mit das NRM-Normblatt zu beachten.
Arbeiten an westlichen Rand des Geltungsbereiches sollten vorgängig die Lage der westlich der B3 gelegenen alten Fernmeldeleitung mit Suchschlitzen erkunden.
Für Aus- und Umbau der Infrastruktur wird die kostenfreie Nutzung der öffentlichen Verkehrswege ermöglicht.
Der Ausbau der Infrastruktur wird rechtzeitig von Erschließungsträger koordiniert.

7. Schallschutznachweis
Als Grundlage für die geforderten Schallschutzmaßnahmen und -nachweise stehen die Daten der Schalltechnischen Untersuchung der Bestenden Ingenieure Fritz GmbH, Einhausen vom 25.02.2013 zur Verfügung, die als Bestandteil des Bebauungsplanes der Begründung beigefügt sind. Bei Bauanträgen muss diese Untersuchung beachtet werden.

8. Bodenuntersuchung auf Schadstoffe
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war vormals durch eine Gärtnerei mit entsprechenden Gebäuden genutzt worden. Nach Abbruch der Gebäude und vor Beginn der Erschließung des Geländes wurde für den Geltungsbereich von einem Fachunternehmen ein Bodengutachten erstellt. Bei den umwelt- und schalltechnischen Bodenuntersuchungen wurden keine umweltrelevanten Bodenbelastungen angetroffen.

9. Hinweise aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (gem. § 44 BNatSchG)
9.1 Notwendige Baumfällungen müssen aus Gründen des Vogelschutzes im Zeitraum vom 01.Okt. bis zum 28 Feb. durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

9.2 Aus Gründen des Artenschutzes wird empfohlen, beim Neubau von Gebäuden an geeigneten Standorten Nistilfen für Vögel (Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe) sowie für Fledermäuse aufzuhängen oder einzubauen. In Frage kommen außen hängende, artenspezifische Nistkästen oder einzubauende Niststeine.

9.3 Für die Freiflächenbeleuchtung sollten aus Artenschutzgründen insektenfreundliche Lampen (LED, Natrium-Niederdruckdampflampen) verwendet werden.

10. Schutz des Bahngeländes der Deutschen Bahn
10.1 Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen- oder sonstige Abwässer aus dem Gewerbegebiet zugeleitet werden.
10.2 Zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer oder stark rankende und kriechende Gewächse angepflanzt werden.
Die Gefahr der Hochspannungsleitungen der Deutschen Bahn und die Schutzabstände zu den Oberleitungen sind zu beachten.
10.3 Grundstücke entlang der Bahntrasse sind derart einzufrieden, dass die Sicherheit des Bahnbetriebes und die Sicherheit von Personen gewährleistet ist.

11. Hinweise für bauliche Anlagen entlang von Bundesstraßen
11.1 In Ergänzung zur 20m-Bauverbotszone (s. Festsetzung) Ziffer 3.5) bedürfen gem. § 9 (2) FStrG Baugenehmigungen innerhalb eines 40m-Abstandsstreifens zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Dies gilt für
a) bauliche Anlagen, die erheblich geändert oder umgenutzt werden;
b) für Anlagen, die mittelbar oder unmittelbar an die Bundesstraße angeschlossen sind und geändert werden.
11.2 Die straßenbegleitende Entwässerungsanlage der Bundesstraße darf weder verändert noch durch Einleitung von Wasser genutzt werden.
11.3 Pflanzungen entlang der Bundesstraße müssen einen Mindestabstand von 4,50m vom befestigten Fahrbahnrand halten.
11.4 Hessen Mobil übernimmt jetzt und in Zukunft keine Forderungen hinsichtlich des Enschütterungs-, Lärm- und Abgasschutzes.

V. Nachrichtliche Übernahme

1. Lage der Gasleitungen
Gasleitungen des Mainova Versorgungsunternehmens. Diese Leitungen dürfen gem. NRM Norm-N 5.01.002 Ziff. 7 nicht überbaut werden. Beidseitig der Leitung ist ein Schutzstreifen von 2,00 m von Bebauung frei zu halten.
Tiefwurzelnde Bäume und Sträucher müssen einen lichten Mindestabstand von 2,50 m zur Leitung halten.

2. Vorhandene Anlagen für die Elektrizitätsversorgung

Trafohaus

Vorhandene 20 kV-Elektro-Kabeltrassen. Bei Pflanzarbeiten sind diese gefährdeten Trassen zu schützen.
Es ist zu prüfen, ob durch die Festsetzungen ein Ersatzbau Trafohaus notwendig wird.

3. Fahrzeugwendekreis nach RASt 06

Wendekreis mit R=13,0 m für die größten nach StVZO zugelassenen Fahrzeuge.

4. Vorhandene Einfahrtsbereiche zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

5. Abbildung der Flächen, die nach Verkehrsplanung (Objektplanung Stand 08.08.2013) im Zuge der Anbindung Tankstelle an B3 erforderlich sind für Bankett, Mulde und Geländeeinschnitt für den B3-Ausbau.

6. Freizuhaltende Sichtwinkel im Straßenverkehr gem. § 4 FStrG IV. m. RAL

7. Flächen für Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
Die nach Stellplatzsatzung der Stadt Karben notwendigen privaten Stellplätze können und sollen auf den nachrichtlich eingetragenen Stellplatzflächen in der öffentlichen Verkehrsfläche vollständig oder teilweise abgelöst werden.
Teile der eingetragenen Stellplatzflächen können in der erforderlichen Breite zur Herstellung der Grundstückszufahrten genutzt werden. Beidseits von Grundstückszufahrten ist die Stellplatzreihe mit einer Pflanzfläche - Größe mind. 2,5 x 1,5 m - zu beginnen.

Verfahren

1. AUFSTELLUNGSVERMERK:
Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gem. § 2 Abs. 1 BauGB am .....
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Magistrat der Stadt Karben — Der Bürgermeister

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs der Planung und der Begründung in der Zeit vom ..... bis .....
nach ortsüblicher Bekanntmachung der Auslegung gem. Hauptsatzung am .....

Der Magistrat der Stadt Karben — Der Bürgermeister

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom ..... bis ..... aufgefordert.

Der Magistrat der Stadt Karben — Der Bürgermeister

4. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT.
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung in der Zeit vom ..... bis zum .....
Sie wurde am ..... gem. Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht.

Der Magistrat der Stadt Karben — Der Bürgermeister

5. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom ..... bis ..... aufgefordert.

Der Magistrat der Stadt Karben — Der Bürgermeister

6. SATZUNGSBESCHLUSS:
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 (1) BauGB am ..... von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Magistrat der Stadt Karben — Der Bürgermeister

IN-KRAFT-TRETEN:
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB und der Hauptsatzung am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes am .....
Karben, den .....

Der Magistrat der Stadt Karben — Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S.58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12. 2012 (GVBl. I, S. 622).

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) i.d.F. v. 17.04.2007 (GVBl. I 2007, S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom August 2013 (GVBl, I, S. 532).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I, S. 178).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 (100) des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629).

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. I, S. 619)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013, (BGBl. I S. 2749)

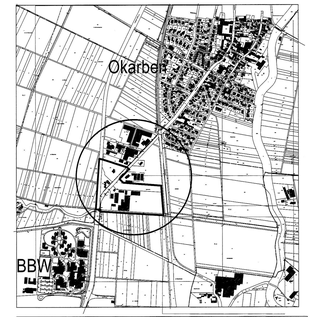
Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010, (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 07.08.2013, GVBl. I, S. 3108).

Hess. Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 1269), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. 05 2013. (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I, S. 1943).

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker"
Entwurf



Planverfasser
Dr.-Ing. Thomas Heinrich / ASAO
Heinrich-Delp-Straße 41
64297 Darmstadt
Tel.: 06151-9518880
Fax: 06151-9518881
mail@ascholasten-heinrich.de

Dipl.-Ing. Neuhann & Knesse Landschaftsarchitekten
Landwehrstraße 2
64293 Darmstadt
Tel.: 06151-23872
Fax: 06151-25700
neuhann-knesse@t-online.de

Plangröße
59 x 135 cm

Planungsstand 04.11.2014