

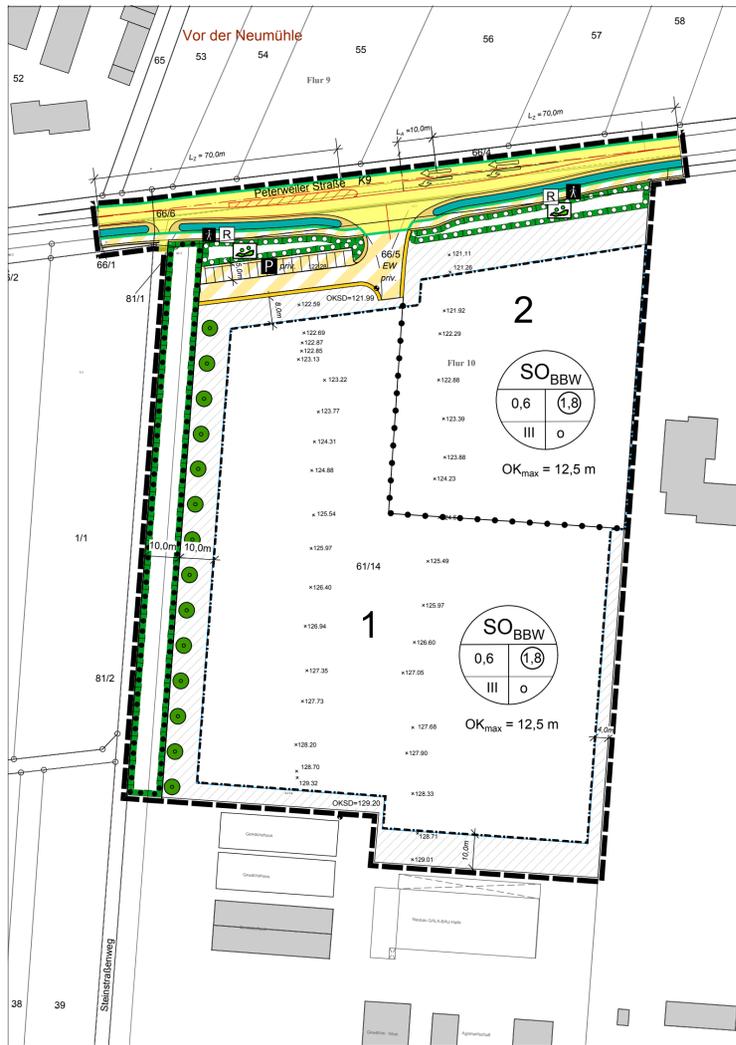


Stadt Karben, Stt. Okarben

Bebauungsplan Nr. 144

"Berufsbildungswerk"

(1. Änderung)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und 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 Flurnummer
 - 1.1.2 Flurstücksnummer
 - 1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen
 - 1.2 Planzeichen
 - 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - 1.2.1.1 Sondergebiet, Ausbildungszentrum/ Berufsbildungswerk (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Teilflächen 1 + 2 (vgl. 2.1.1)
 - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - 1.2.2.1 Grundflächenzahl
 - 1.2.2.2 Geschossflächenzahl
 - 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse - Höchstgrenze
 - 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen über dem tiefsten Anschnitt des vorhandenen Geländes (vgl. Höhenpunkte) (eine Überschreitung durch technische Aufbauten ist zulässig)
 - 1.2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - 1.2.3.1 Offene Bauweise
 - 1.2.3.2 Baugrenze - überbaubare Fläche - nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)
 - 1.2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (11) BauGB
 - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche (mit Begrenzungslinie) (die dargestellte Flächenaufteilung/ Knotenpunktkonzeption mit Bankett und Straßeneintrassung hat lediglich informellen Charakter)
 - 1.2.4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - 1.2.4.2.1 hier: Rad- und Fußweg (öffentlich)
 - 1.2.4.2.2 hier: Erschließungsstraße (privat)
 - 1.2.4.2.3 hier: Parkfläche (privat)
 - 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)
 - 1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Fests. 2.1.4.1)
 - 1.2.5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Entwicklungsziel: geschlossene Heckenstruktur (vgl. Fests. 2.1.4.2)
 - 1.2.5.3 Anpflanzung von heimischen Laubbäumen (vgl. Fests. 2.1.4.1)
 - 1.2.6 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 1.2.6.2 Teilbaufläche
 - 1.2.6.4 Bemaßung
 - 1.2.6.6 Höhenpunkt üNNH / Oberkante Schachdeckel (Vermessungsbüro J. Mathes, Braunsfels, 02/2013)
 - 1.2.6.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 9 BauGB

- 2.1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO: Im Bereich der Sondergebietsflächen sind zulässig:

TEILFLÄCHE 1:

 - Funktionsgebäude und Nutzungen im Funktionszusammenhang mit dem Ausbildungsbetrieb (z.B. Schulungs- und Aufenthaltsräume, Werkstätten, Cafeteria, Gewächshäuser, Mehrzweckhallen),
 - Anlagen für Verwaltung,
 - Anlagen für sportliche Zwecke und Freizeitanlagen.

TEILFLÄCHE 2:

 - alle auch in Teilfläche 1 zulässigen Anlagen und Nutzungen sowie
 - Wohngebäude zur temporären Unterbringung von Auszubildenden.
 - 2.1.2 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.
 - 2.1.3 Gem. § 9 (1) 20 BauGB: PKW-Stellplätze, Hofflächen, Gehwege (mit Ausnahme des Geh- und Radweges an der Petterweiler Straße) und funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Abfallcontainerstellplatz) sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
 - 2.1.4 Gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
 - 2.1.4.1 Erhalt der geschlossenen Strauch- und Laubbaumhecke
 - Unter Beachtung von Verkehrssicherungspflichten: Gehölzentwicklung Am Ostrand, der Gehölzstruktur vorgelagert, sind entsprechend der Plankarte 14 mittel- bis großkronige Laubbäume im Abstand von rd. 10 m zu pflanzen (Hochstamm 3xv, 12 - 14 cm Stammumfang).
Empfohlene Arten:
Winterlinde (Tilia cordata), Spitzahorn (Acer platanoides), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus)
 - 2.1.4.2 Entwicklungsziel: Strauch-/ Laubbaumhecke
Entwicklung einer durchschnittlich 5 m breiten Strauch- und Laubbaumhecke Baumanteil 20 %, Strauchanteil 80 %, Pflanzabstand 2 m, Pflanzung der Bäume einzeln, der Straucharten gruppenweise.
Mindestgröße Bäume: Heister 2xv, 150 - 200 cm.
Mindestgröße Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 100 - 150 cm. Pflanzausfälle von mehr als 10 % sind zu ersetzen.
Bereits vorhandene Laub- und Nadelbäume innerhalb der Pflanzzone sind zu integrieren und bei der Pflanzanzahl anzurechnen.
Empfohlene Arten:
Bäume: Felsenkirsche (Prunus mahaleb), Feldahorn (Acer campestre), Felsenahorn (Acer monspessulanum), Vogelkirsche (Prunus avium), Eisbeere (Sorbus torminalis)
Sträucher: Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Liguster (Ligustrum vulgare), Hasel (Corylus avellana), Eingriff. Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenrose (Rosa canina), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- 2.1.5 Gem. § 9 (1) 25a BauGB: Pro 5 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der nachstehenden Artenliste zu pflanzen und zu pflegen. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung.
Artenliste: (Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv, STU 12 - 14cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aria	Mehlbeere

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt mit Erlangung der Rechtskraft vollständig die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 144 „Berufsbildungswerk Süd-Hessen“

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 3.1 Verwertung von Niederschlagswasser
Niederschlagswasser soll ortsnah versickern, 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).
- 3.2 Stellplatzsatzung
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.3 Denkmalschutz
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DsChG wird hingewiesen
- 3.4 Artenschutz
Der Stadt Karben liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor. Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen. Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (März - August) durchzuführen.

4 Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 03.07.2014
ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“
 2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“ 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“: öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: _____ bis _____
Anschreiben vom: _____
 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung _____
- Karben, den _____ Siegel _____
Bürgermeister _____

B. Ausfertigung

- Der Bebauungsplan „Berufsbildungswerk Süd-Hessen“, 1. Änderung im Stadtteil Okarben, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
- Karben, den _____ Siegel _____
Bürgermeister _____

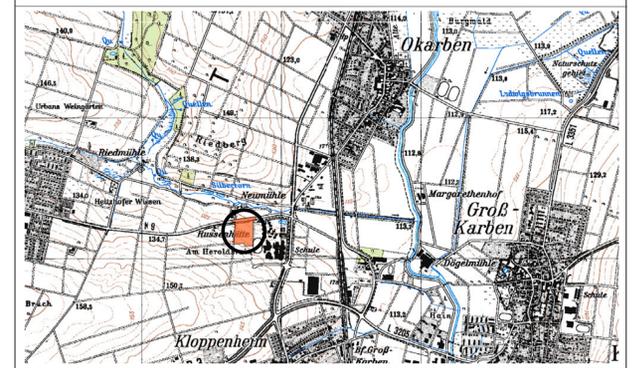
C. Inkrafttreten

- Die Satzung ist aus dem regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- Ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“ _____
- Karben, den _____ Siegel _____
Bürgermeister _____

Bebauungsplan „Berufsbildungswerk Süd-Hessen“

(1. Änderung)

Stadt Karben, Stt. Okarben



Übersichtskarte 1 : 25.000

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Kataster:	Stadt Karben	Format (in cm)	Maßstab
Stand:		80 x 60	1 : 1.000
VORENTWURF	Bearbeiter:	M. Rück	Datum:
	gezeichnet:	P. Adelhelm	zul. überarbeitet:

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
Tel.: 06403/ 9503 - 21 Fax: 06403/ 9503 - 30 e-mail: mnueck@seifertplan.de