



Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“, 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

- Vorentwurf -

14. Juni 2021

(mit Ergänzungen vom 21. Juni 2021)

A. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I Nr. 72, S. 3634) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I Nr. 75, S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

1. Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung (s. Ziff. A. 2.)
- 2.-4. Maß der baulichen Nutzung (s. Ziff. A. 3.)

1. GE	2. IV
3. 0,8	4. 1,5

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 8 BauNVO)

2.1 Gewerbegebiet - GE

GE

2.1.1 Zulässig sind

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

2.1.2 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.

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

1. Vergnügungsstätten.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m §§ 16, 19, 20 BauNVO)

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

Eine Überschreitung der Grundfläche im GE 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.

3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale zulässige Höhe von Gebäuden wird auf 15,00 m festgesetzt (s. Ziff. A. 3.3).

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.

3.3 Der Höhenbezug entspricht dem höchsten Punkt, des über die Gesamtlänge des Baugrundstücks angrenzenden Niveaus der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen wird.

3.4 Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb der Baugrenzen ist die durch Planeintrag festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig (s. Ziff. A. 1.).

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.



5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



5.2 Zweckbestimmung: Feuerwehrumfahrung



6. Flächen für die Abfallentsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Zweckbestimmung: Abfall (Recyclinghof)



7. Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1. Nr. 15 BauGB)



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

(§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB)



8.1 Die mit dem Planzeichen gekennzeichnete Fläche ist als Extensiv-Wiese durch zweischürige Mahd zu entwickeln. Der erste Schnitt erfolgt nicht vor dem 05. Juni, der zweite Schnitt nicht vor dem 15. August. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Dünger- und Pestizideinsatz sind unzulässig.

8.2 Für die Außenbeleuchtung innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen und im Straßenraum sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) zu verwenden.

8.3 Anfallender Oberboden ist seitlich zu lagern und zur Herstellung von Pflanzflächen oder gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden.

9. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1. Nr. 25a BauGB)



9.1 Die mit Planzeichen gekennzeichnete Fläche ist als Baumhecke zu entwickeln. Je 1,5 m² ist ein Gehölz der Auswahlliste 1 zu pflanzen. Dabei sind zu mindestens 25% Heister in der angegebenen Qualität zu verwenden.

Je 100 m² ist ein Einzelbaum der Auswahlliste 2 zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und können hierauf angerechnet werden.

Die Baum- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

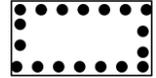
9.2 Die nicht überbauten bzw. befestigten Flächen innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen und dem Gewerbegebiet sind zu begrünen. Entlang der Erschließungsstraßen ist je 10 lfm ein Laubbaum der Auswahlliste 1 zu pflanzen.

Die Baumpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

- 9.3 Für je fünf zusammenhängende Stellplätze ist ein Baum der Auswahlliste 2 als Hochstamm mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Nicht befestigte Flächen zwischen Stellplatzflächen sind zu begrünen.

10. **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1. Nr. 25b BauGB)



Heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher an den Außengrenzen der Fläche für Versorgungsanlagen sind zu erhalten und während der Bauphase gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen kommen, sind Ersatzpflanzungen (Bäume im Verhältnis 1:1) durch standortgerechte und heimische Bäume, gemäß der Auswahlliste, vorzunehmen.

Die Bäume sind als Hochstamm (3 x verpflanzt) mit einem Stammumfang von 14–16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

11. **Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



12. **Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Ökokonto-Maßnahmen in einem Umfang von ... Biotopwertpunkten zuzuordnen.

Die Kompensationsmaßnahmen von Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden im weiteren Verlauf der Planung bilanziert und zusammen mit dem Umweltbericht bis zur Offenlage ergänzt.

B. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F vom 28.05.2018 (GVBL. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Gebäudeumfahrten, Stellplätze und Fahrgassen auf privaten Freiflächen

Notwendige Fahrgassen und Gebäudeumfahrten sowie Stellplätze und ihre Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

2. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

3. Werbeanlagen

4.1 Es wird auf die Satzung über Art, Gestaltung und Standortauswahl von Werbeanlagen in Teilbereichen der Stadt Karben (Satzungsbeschluss 09.09.2016) hingewiesen. Diese gilt im überwiegenden Teil des Plangebietes.

C. Hinweise

1. Stellplatzsatzung

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

2. Bodendenkmäler

Die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, sind zu berücksichtigen. Zur Sicherung von Bodendenkmälern 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. Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v a. Vögel und ggf. Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zu beseitigen. Bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/ oder Fledermäusen, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

4. Heilquellenschutzgebiet

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

Die dort festgelegten Ge- und Verbote sind zu beachten.

5. Entwässerung

5.1 Niederschlagswasser

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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.

Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnende Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

D. Artenliste

1. Sträucher

Qualität: Sträucher 100-150 bzw. Heister 200-250

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Blut-Hartriegel	<i>Cornus sanguineum</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>

2. Einzelbäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 14-16

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> i. S.
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> i. S.
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> i. S.
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i> i. S.
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Weißdorn, Rotdorn	<i>Crataegus spec.</i>