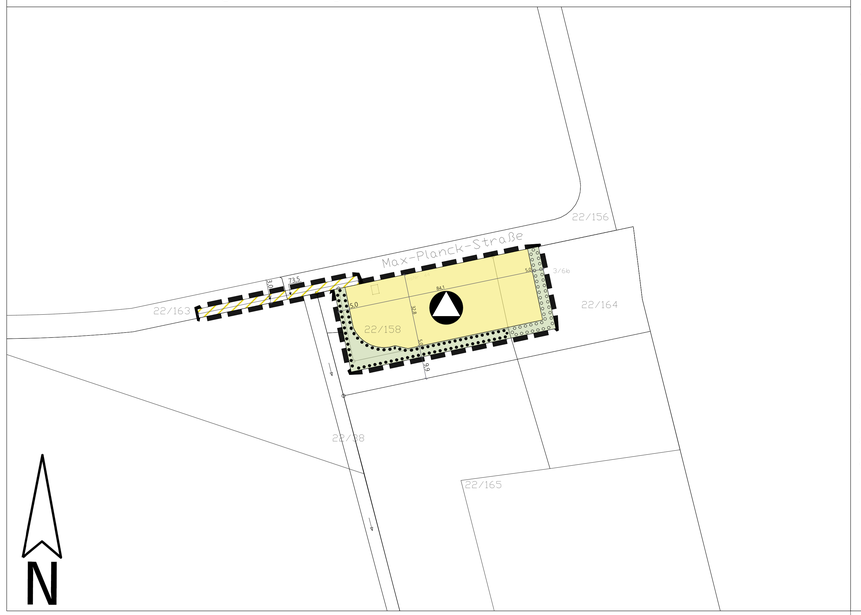
Zeichnerische Festsetzungen - Änderungsbereich 1.

Zeichnerische Festsetzungen - Änderungsbereich 2.



A. Planungsrechtliche Festsetzung

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I 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 Stellplätze 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

FW

6. Flächen für die Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Zweckbestimmung: Abfall (Recyclinghof)

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB)

7.1 Für die Außenbeleuchtung der Straßenräume sowie an Gebäuden im Gewerbegebiet und innerhalb der Fläche für Abfallbeseitigung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) zu verwenden.

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

8. Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1. Nr. 25a BauGB)

8.1 Die mit Planzeichen gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 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. Vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und können hierauf angerechnet werden.

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

8.2 Die nicht überbauten bzw. befestigten Flächen innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen und dem Gewerbegebiet sind - bis auf die erforderlichen Zufahrten - zu begrünen.

8.3 Innerhalb des Gewerbegebietes ist entlang der Erschließungsstraßen je 10 lfm ein Laubbaum der Auswahlliste 1 zu pflanzen. Die Standorte können für Zufahrten variiert werden, solange die Anzahl gleichbleibt.

Die Baumpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

8.4 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.

8.5 Flach- und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 5° sind zu 100 % der Fläche mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm zu begrünen. Flächen für Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen.

8.6 Zusammenhängende fensterlose Fassaden ab einer Fläche von 75 m² sind zu begrünen. Je 5 lfm ist ein Rankgehölz zu pflanzen.

9. Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen 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 vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen kommen, sind Ersatzpflanzungen (Bäume im Verhältnis 1:1) durch standortgerechte und heimische Bäume vorzunehmen.

Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

11. 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 63.371 Biotopwertpunkten zuzuordnen.

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), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 03.06.2020).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Stellplätze

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.

C. Hinweise

1. Stellplatzsatzung

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

2. Werbeanlagen

Es wird auf die Satzung über Art, Gestaltung und Standortauswahl von der Stadt Karben (Satzungsbeschluss 09.09.2016) hingewiesen.

3. 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.

Gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG sind Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Erkenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind und stetig fortgeschrieben werden.

Gemäß § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck sind verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben.

5. 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.

6. Risiko-/ Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt nicht im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Nidda.

Gemäß den vom Land Hessen erstellten Gefahrenkarten im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplanes für die Nidda, kann jedoch der Erweiterungsbereich im Änderungsbereich 2. bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis bei Versagen der an der Nidda vorhandenen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden.

Wasserrechtlich fallen solche Bereiche unter die Regelungen des § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "Risikogebiete außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete".

Die in § 78b WHG formulierten Anforderungen sind zu beachten.

7. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 5 m bedürfen einer Genehmigung.

Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Gegebenenfalls sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige untere Wasserbehörde.

Unterstützend empfiehlt es sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) heranzuziehen.

8. Entwässerung

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 über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

9. 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

Tiefwurzelnde 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. Artenlisten

1. Sträucher

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

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

2. Einzelbäume

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

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GVBl. Hessen I S. 318)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. Hessen I S. 378)

Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. Hessen I S. 211)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. Hessen I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GVBl. Hessen I S. 318)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2021 (GVBl. Hessen I S. 602)

Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I S. 166), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.09.2021 (GVBl. Hessen I S. 618)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
durch die Stadtverordnetenversammlung
am .....

BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
durch die Stadtverordnetenversammlung am .....

BEKANNTMACHUNG
der frühzeitigen Beteiligung am .....

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.

FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-BETEILIGUNG
Die Behörden wurden mit Schreiben vom ..... von der frühzeitigen Beteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert.

OFFENLAGEBESCHLUSS
durch die Stadtverordnetenversammlung
am .....

BEKANNTMACHUNG
der Offenlegung im Entwurf am .....

OFFENLAGE
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.

BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden wurden mit Schreiben vom ..... von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert.

SATZUNGSBESCHLUSS
durch die Stadtverordnetenversammlung
am .....

AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass

- die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und
- der vorliegende Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet", 1. Änderung dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Karben, den .....
Der Magistrat der Stadt Karben

.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... bekanntgemacht mit Hinweis, wo der Plan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Karben, den .....
Der Magistrat der Stadt Karben

.....
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 125-4 "Gewerbegebiet", 1. Änderung

Stadt Karben - Klein Karben/Kloppenheim

- Entwurf -

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

0m 10m 20m 50m 100m

Maßstab 1:1000

Stand: 14.06.2022

blfp planungs gmbh
Straßheimer Str. 7 | 61169 Friedberg

Karben
Hier lässt sich's leben