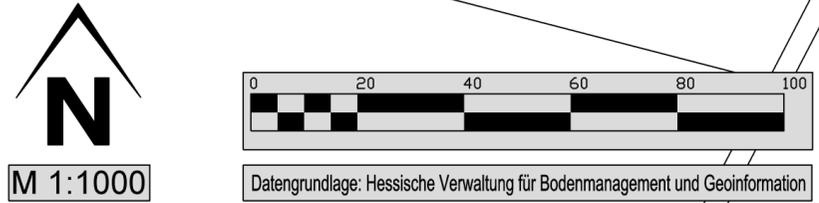
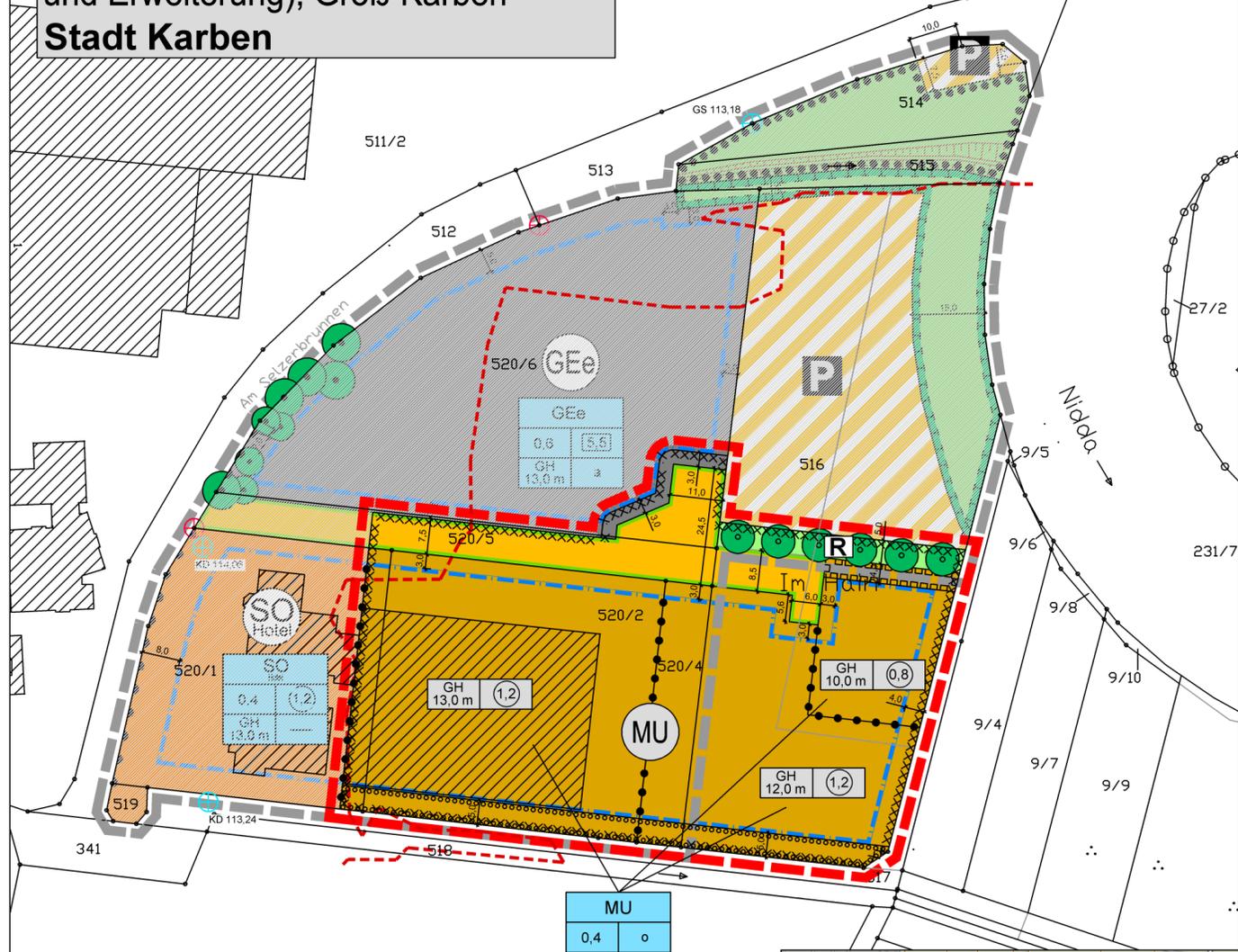


# Bebauungsplan Nr. 223 "Am Quellenhof" (1. Änderung und Erweiterung), Groß-Karben Stadt Karben



## Legende

- Nutzungsschablonen  
z.B.
- |           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| <b>MU</b> | Art der baul. Nutzung             |
| 0,4       | Grundflächenzahl (GRZ) / Bauweise |
- GH 13,0 m | 1,2 maximale Gebäudehöhe / Geschossflächenzahl (GFZ)
- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
    - MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
    - SO** Sondergebiet "Hotel" (§ 11 BauNVO)
    - GEE** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
    - GFZ 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
    - BAZ 5,5 Baumassenzahl (BMZ)
    - GH 13,0 m ü. NN Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß in m über dem jeweiligen Bezugspunkt (s. Textfestsetzungen)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
    - Abweichende Bauweise (s. Textfestsetzungen)
    - Offene Bauweise (s. Textfestsetzungen)
    - Baugrenze
  - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Straßenverkehrsfächen, öffentlich
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Straßenverkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, privat
    - Zweckbestimmung: Parkplatzfläche, privat
    - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
  - Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
    - R** Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung
    - Private Grünfläche
  - Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs.6 BauGB)
    - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b und Abs.6 BauGB)
    - Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Sonstige Planzeichen
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Bezugspunkt für Festsetzungen von Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) (s. Textfestsetzungen)
    - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB) (hier: Besondere bauliche Maßnahmen und Vorkehrungen, die aufgrund der Lage in einem Bereich mit hohen Grundwasserständen bzw. einem vernachlässigbaren Bereich bei einem Bau von Gebäuden (Höhenlage, Gründung, Abdichtung etc.), von Straßen, von Kanälen und Leitungen sowie bei der Wasserhaltung und beim Wiedereinbau von Erdaushub etc. – gemäß den Vorgaben in den Kap. 4 und 5 des Boden-Gutachtens (Streim Bodengutachter 2022, s. Anlage 3 zur Begründung) - notwendig sind)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Bebauungsplanung (§ 9 Abs.7 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung der Bebauungsplanung (§ 9 Abs.7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Weitere Planzeichen
- Maßzahlen (Angabe in Meter)
  - Höhenlage von festen Punkten in Meter über NN (hier: Kanaldeckel bzw. Grenzstein; siehe Textfestsetzungen)
  - Bestehende Baukörper gemäß Katastergrundlage
  - Bestehender Graben (Sohle mit Uferböschungen)
  - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten: Potenzielle Überflutungsgrenze bei einem „HQ extrem“ (= 1,3fach HQ 100 - Hochwasser von niedriger Wahrscheinlichkeit); nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB aus den Hochwasserrisikomanagement-Plänen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie)
- Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

## Verfahrensübersicht

- ### Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223 "Am Quellenhof" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am **13.12.2019**.
  - Beschluss öffentlich bekannt gemacht in der Wetterauer Zeitung vom **03.05.2021**.
- ### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben an die jeweiligen Stellen vom **27.04.2021**, mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum **25.05.2021**.
  - Die Beschlussfassung über das Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgte am **18.03.2022**.
- ### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes vom **03.05.2021** bis zum **25.05.2021** einschließlich, nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Wetterauer Zeitung vom **24.04.2021**.
  - Die Beschlussfassung über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am **18.03.2022**.

- ### Öffentliche Auslegung
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes mit dem Satzungstext (u. a. mit rechtlichen Grundlagen, Textfestsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen), der Begründung mit Anlagen, dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen etc. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **09.05.2022** bis zum **10.06.2022** einschließlich, nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Wetterauer Zeitung vom **30.04.2022**.
  - Die Beschlussfassung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung erfolgte am **23.09.2022**.
- ### Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden
- Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **28.04.2022**.
  - Die Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am **23.09.2022**.
- ### Satzungsbeschluss
- Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223 "Am Quellenhof" als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am **23.09.2022**.
- Bestätigung der vorstehenden Vermerke:
- (Ort) (Datum) (Unterschrift) (Siegel)

- ### Ausfertigung
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung, dem Satzungstext mit den textlichen Festsetzungen etc., der Begründung, dem Umweltbericht sowie Anlagen, wird hiermit ausgefertigt.
- ### Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Inkrafttreten
- Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223 "Am Quellenhof" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und damit Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplanes am .....

Ingenieure - Landschaftsarchitekten - Raum- und Umwelplaner

## DÖRHÖFER & PARTNER

Jugenheimer Straße 22, 55270 Engelstadt  
 06130/91969-0  
 06130/91969-18  
 info@doerhoefer-planung.de  
 http://www.doerhoefer-planung.de

Objekt:  
 ● Bebauungsplan Nr. 223 "Am Quellenhof", Groß-Karben (1. Änderung und Erweiterung)

Plan:  
 ● Fassung zum Satzungsbeschluss am 23.09.2022

Auftraggeber:  
 ● Stadt Karben

Maßstab:	Plan-Nr.:	Verfasser:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:1000	1	dp/bk	25.07.2022	181721