



Stadt Karben – Groß-Karben

Bebauungsplan 242 „Herbert-Wamser-Weg“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie der **Hessischen Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I, S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird im nördlichen Teil ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ festgesetzt. Das Baugebiet dient vorwiegend der Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen, Einrichtungen und Nebenanlagen des Reit- und Fahrvereins und ermöglicht eine punktuelle und untergeordnete bauliche Weiterentwicklung / Sanierung.

Unterschieden wird dabei in 2 Bereiche:

Sondergebiet 1 – zulässig sind:

- Reithallen,
- Gebäude und Anlagen zur Unterbringung und Reinigung von Pferden und Reitutensilien,
- Reit- und Dressurplätze,
- Lagerflächen für Futtermittel, Pferdemist etc.,
- unbefestigte und mit Gras bewachsene Auslauflächen für Pferde, Weideflächen,
- Stellplätze und Zufahrten,
- Zäune,
- bis zu 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Reitverein zugeordnet sind.

Sondergebiet 2: – zulässig sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. (§ 14 BauNVO)

Das betrifft:

- einen Abreiteplatz,
- einen Springplatz,
- Kampfrichtergebäude / Meldestellen,
- eingefasste Unterstände / Lagerzelte / Lager, Weidehütten, Ponyställe mit Freiflächen und Futterplätzen,
- Schwemme (Wasserreservoir),
- Mistablagen,
- Führanlage,
- Zäune.



Die Gesamtflächengröße der o.g. zulässigen Bauten ist auf 500 qm zu begrenzen. Die befestigten Freianlagen dürfen eine Gesamtfläche von 700 qm nicht überschreiten. Zusätzlich sind die Bereiche des Abreiteplatzes mit Ponyweide und des Springplatzes insgesamt auf 7.000 qm zu begrenzen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Die maximal zulässigen Grundflächenzahlen werden im Sondergebiet SO 1 gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhe/maximale Oberkante baulicher Anlagen) werden im Sondergebiet SO 1 gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gilt 130 m NHN. Als oberer Bezugspunkt gilt bei Flachdächern die Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern die Firsthöhe.

Technische Anlagen / Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von zusätzlich 2 m von diesen Einschränkungen für die Höhe der Gebäude ausgenommen.

1.3 Private Grünflächen - Tiergehege (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Süden des Geltungsbereichs wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tiergehege zeichnerisch festgesetzt. Es sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:

- Einzäunung
- Zwinger
- Futterstation mit Katzenhaus
- Bauwagen

Die bauliche Nutzung und sonstigen Einrichtungen dienen der Zweckbestimmung und sind von untergeordneter Bedeutung. Sie dürfen maximal 10 % der Gesamtgrundstücksfläche einnehmen.

2. **Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung**

2.1 Der Baum- und Gehölzbestand im Plangebiet ist grundsätzlich zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische und ungiftige Gehölze gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

2.2 Der Baum- und Gehölzbestand in den zeichnerisch festgesetzten Randeingrünungen im Sondergebiet ist zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Gehölze sind durch standortgerechte einheimische und ungiftige Gehölze gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

2.3 Zur Begrünung der privaten Grünfläche - Tiergehege sind nur standortgerechte einheimische und ungiftige Gehölze zu pflanzen.

Dabei sind die vorhandenen standortgerechten einheimischen Gehölze zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)



- 2.4 Die Baumstandorte, die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhalten oder anzupflanzen sind, können in Abhängigkeit der Nutzungsanforderungen in ihrer Lage variiert werden, wenn die Gesamtzahl der Einzelbäume insgesamt gleich bleibt.

3. Festsetzungen gem. § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Einfriedungen

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Holz oder Metall (z. B. Staketenzaun, Drahtgeflecht, Stabgitter, Ein-/Doppelstabmatten) mit einer maximalen Höhe von 2 m sowie lebende Einfriedungen aus Hecken, Bäumen, Sträuchern. Ebenfalls zulässig sind feste und temporäre Weidezäune. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Holz- oder Kunststoffwände) sind unzulässig. In Einzelfällen ist im Sinne des Tierschutzes eine geringfügig höhere Einzäunung zulässig, um die Tiere z.B. vor Wolfangriffen zu schützen.

3.2 Dacheindeckung

Die Verwendung von grellen/leuchtenden Farben sowie glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist für die Dacheindeckung unzulässig. Auf der Dachfläche angebrachte Photovoltaikanlagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

3.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Die Anzahl von freistehenden Anlagen auf dem Grundstück wird auf 2 beschränkt. Soweit der Straßenverkehr nicht beeinträchtigt wird, sind Werbeanlagen / Hinweisschilder bis zu 3 qm Größe zulässig.

4. Allgemeine Hinweise

- 4.1 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
- 4.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
- 4.3 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die Gemeinde, das Regierungspräsidium oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
- 4.4 Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. Die damit verbundenen Ge- und Verbote sind zu beachten.
- 4.5 Da Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können, ist beim Auffinden von Kampfmitteln im Rahmen von Bodeneingriffen der Kampfmittelräumdienst des RP Darmstadt zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- 4.6. Der Einmündungsbereich des Herbert-Wamser-Wegs in die L 3351 ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung $\geq 0,80$ m freizuhalten (Sichtfelder nach RAS-K1).
- 4.7. In der Bauverbotszone an der Landesstraße dürfen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, errichtet werden. Dies gilt für neue Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend und betrifft auch die nach BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen. Die Bauverbotszone ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt. Die tatsächliche und damit maßgebliche Fahrbahnkante ist im Rahmen der Ausführungsplanung in der Örtlichkeit zu ermitteln.

5. Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz

- 5.1. Die vorgesehene und unvermeidbare Beseitigung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 1. November bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig. Sofern diese Fristen nicht eingehalten werden können, kann zu anderen Zeiten auch eine Nachsuche in den zu beseitigenden Gehölzen auf genutzte Vogelnester erfolgen. Wenn sich dabei keine positiven Befunde auf eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ergeben, wäre eine Beseitigung der Gehölze aus artenschutzrechtlicher Sicht auch zu anderen Zeiten unkritisch.
- 5.2. Die an den direkten Eingriffsbereich angrenzenden Gebüsche sowie ggf. Einzelbäume sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, um Verbotstatbestände durch den Verlust ggf. dort vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind gemäß der DIN 18320 (Allg. Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauleistungen) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.
- 5.3. Zum Schutz eines potenziellen Reptilienhabitats ist die vorhandene Trockenmauer zu erhalten.
- 5.4. Zum Schutz der Tiere und um dem Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie entgegenzuwirken sind die Tiere im Eingriffsbereich, beispielsweise durch unattraktive Gestaltung zu vergrämen. Alternativ sind während der Bauphase Schutzzäune aufzustellen.
- 5.5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v a. Vögel, Fledermäuse und ggf. Reptilien) nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind die festgesetzten Maßnahmen zu beachten.

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.

Die angrenzenden Gehölzbestände sowie Einzelbäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kom-



men, sind Ersatzpflanzungen (1 Strauch/qm Mindestqualität: 60-100, für Bäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm) vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.