

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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. 1602) geändert worden ist, sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571).

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 In der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung der Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall ist nach den Vorgaben der Fachplanung ein Wall herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die Arbeitsbereiche sind möglichst auf die zukünftigen Flächen des Walls und des Wirtschaftsweges zu beschränken. Die Baustelleneinrichtung soll ausschließlich bereits befestigte oder teilbefestigte Flächen u.a. der Wirtschaftswege nutzen.

1.2 In den nachrichtlich aus dem Planfeststellungsbeschluss übernommenen Bereichen sind im Rahmen der Planfeststellung Aussagen zur Beschaffenheit und Nutzung getroffen worden, die mit dem Bebauungsplan überplant werden.

Die für die Baufelder gem. Planfeststellungsbeschluss benötigten Bereiche sollen, nach dieser temporären Beanspruchung durch den Straßenbau, den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend genutzt werden.

1.3 In der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung der Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwand / Gabionen sind nach den Vorgaben der Fachplanung die Verlängerung des Lärmschutzwalls und die Lärmschutzwand bzw. Gabionen herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Die Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzwall sind insgesamt als Landschaftsrassen anzulegen.

Ergänzend wird zur Bepflanzung festgesetzt:
Im Bereich des Kreiseis sind auf dem Wall zur Herausbildung eines „Jap-over“ für Fledermause Anpflanzungen von Gehölzen größerer Qualitäten, mindestens zweireihig (Mindestqualität verpflanzte Heister 300-350) und unter Verwendung von ausschließlich standortgerechten und naturnahen Arten Herkunftsgebiet 4, gemäß der nachstehenden Artenverwendungsliste vorzunehmen:

Acer campestre – Feldahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche

Außerhalb des Kreiseis ist die Begrünung mit einer Anspritzbegrünung zu 50% mit Gehölzen und zu 50% mit Grassamen und Kräutern gemäß der nachstehenden Artenverwendungsliste vorzunehmen:

Acer campestre – Feldahorn
Amelanchier ovalis – Felsenbirne
Betula pendula – Hängebirke
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Crataegus monogyna – Weißdorn
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Sorbus aucuparia – Eberesche

Bei der Saatgutmischung für die Anspritzbegrünung im Bereich des Walls ist eine kräutreiche Mischung zu verwenden. Der Anteil der Kräuter soll bezogen auf das Volumen bei mindestens 30% liegen.

Die Begrünung der Bankette und der Entwässerungsmulden ist mit einer Rasensaatgutmischung, analog zu den Planungen der Ortsumgehung, vorzunehmen.

2.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Weg (Wirtschaftsweg am straßenabgewandten Böschungsfuß) ist mit sandgeschlämmter Deckschicht in einer Breite von 3 m auszubilden. Die Anschlussstelle an die L 3351 ist zu asphaltieren.

2.3 Alle Rest- und Zwickelflächen im Distanzbereich zwischen den Wegen und dem Wall sind als grasreiche Ruderalflächen herzustellen. Dies gilt auch für die Restflächen im Erweiterungsbereich, die nicht für die Lärmschutzmaßnahmen benötigt werden.

3. Zuordnungsfestsetzung

Der Bebauungsplan beinhaltet einen 2. Geltungsbereich, der das Flurstück 36/9 in der Gemarkung Okarben Flur, 3 umfasst. Die für einen Teilbereich dieser Fläche zur Verfügung stehenden Punkte des Ökopunktekontos werden dem Bebauungsplan zugeordnet.

4. Hinweis zum Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bis zum Baubeginn ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht völlig auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

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.

5. Allgemeine Hinweise

5.1 An und auf den Lärmschutzanlagen dürfen keinerlei Werbeanlagen angebracht werden (Verweis auf § 23 HStrG und § 33 StVO).

5.2 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.

5.3 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 Stadt, das Regierungspräsidium oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

5.4 Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu befolgen.

5.5 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

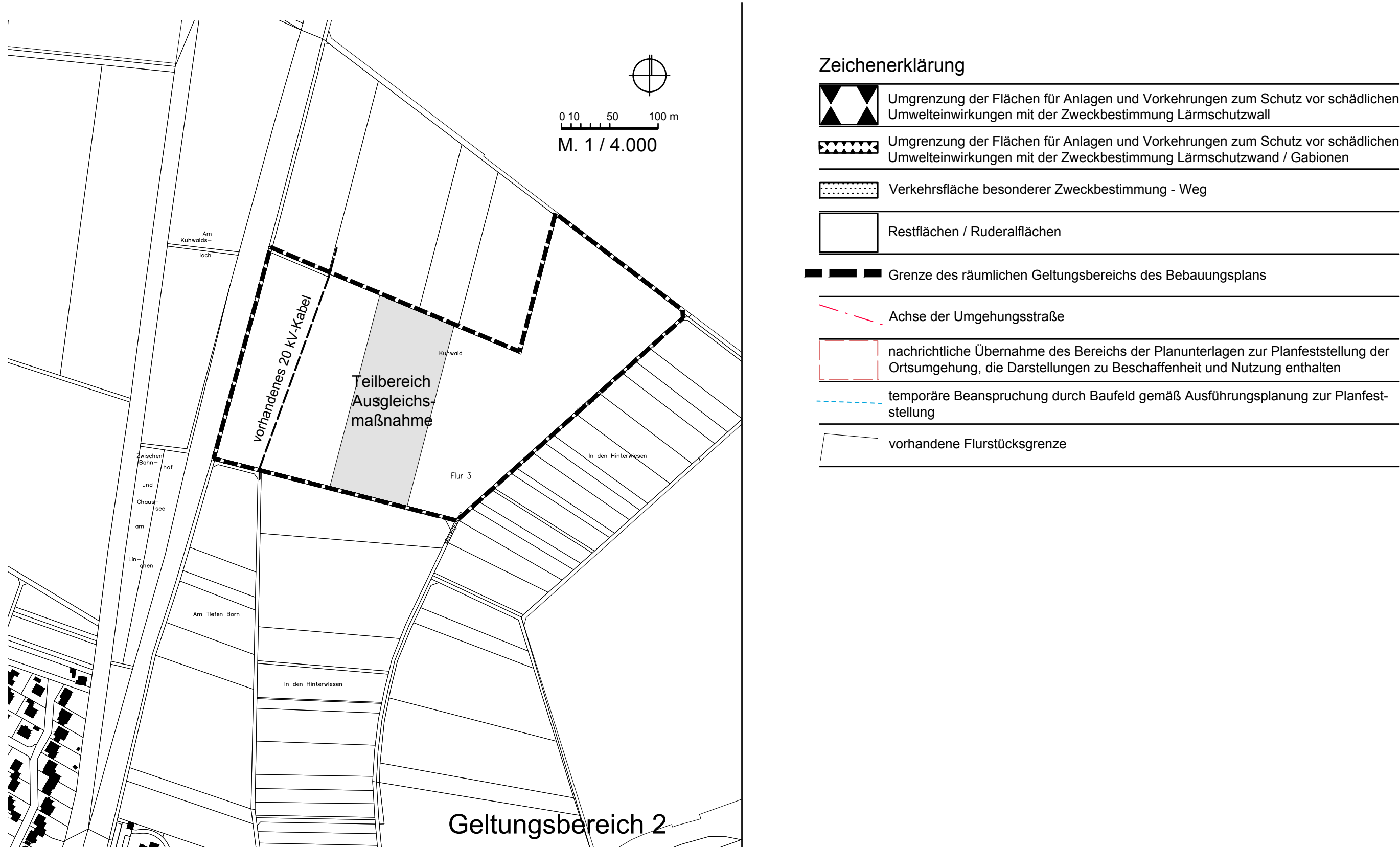
5.6 Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Leitungen der OVAG und der Stadtwerke Karben befinden, die bei notwendigen Erdarbeiten zu berücksichtigen sind. Arbeiten im Bereich dieser Leitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

5.7 Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Straßenplanung (Planfeststellung) eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vorlag, die besagt, dass nach Auswertung von Luftbildern kein begründeter Verdacht auf Bombenblindgänger bestand. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionbelastung der Fläche nicht vorliegen, war eine systematische Flächenabsuche entbehrlich. Falls jedoch im Rahmen der Bauarbeiten Spuren von Kampfmitteln gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit dem Kampfmittelräumdienst des RP Darmstadt abzustimmen.

5.8 Beim Einbau von Bodenumaterialien in den Lärmschutzwall ist dafür Sorge zu tragen, dass die Anforderungen des Bodenschutzrechtes bei der Verwertung von Bodenumaterial eingehalten werden.

6. Artenverwendungsliste

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Crataegus laevigata (Zweiggrifflicher Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus nigra (Holunder)



Zeichenerklärung

- Umgrenzung der Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall
- Umgrenzung der Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwand / Gabionen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Weg
- Restflächen / Ruderalflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Achse der Umgehungsstraße
- nachrichtliche Übernahme des Bereichs der Planunterlagen zur Planfeststellung der Ortsumgehung, die Darstellungen zu Beschaffenheit und Nutzung enthalten
- temporäre Beanspruchung durch Baufeld gemäß Ausführungsplanung zur Planfeststellung
- vorhandene Flurstücksgrenze

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 22. August 2013. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 1 BauGB im Juni und Juli 2014. **Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 02. Juni 2014 bis 04. Juli 2014. **Öffentliche Auslegung** der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 02. Oktober 2014 bis einschließlich 7. November 2014. Als **Satzung** beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 30. Januar 2015. Der Satzungsbeschluss wurde am 07. Februar 2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

1. Änderung und Erweiterung

Änderungs- und Erweiterungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 28. Mai 2020.

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 20. Februar 2023 bis einschließlich 24. März 2023.

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am

Karben den

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Karben den

Katasterübereinstimmungsvermerk

Für die Planzeichnung wurden die Katastergdaten für die Stadt Karben, Stand September 2022, auf der Datengrundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation verwendet. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.

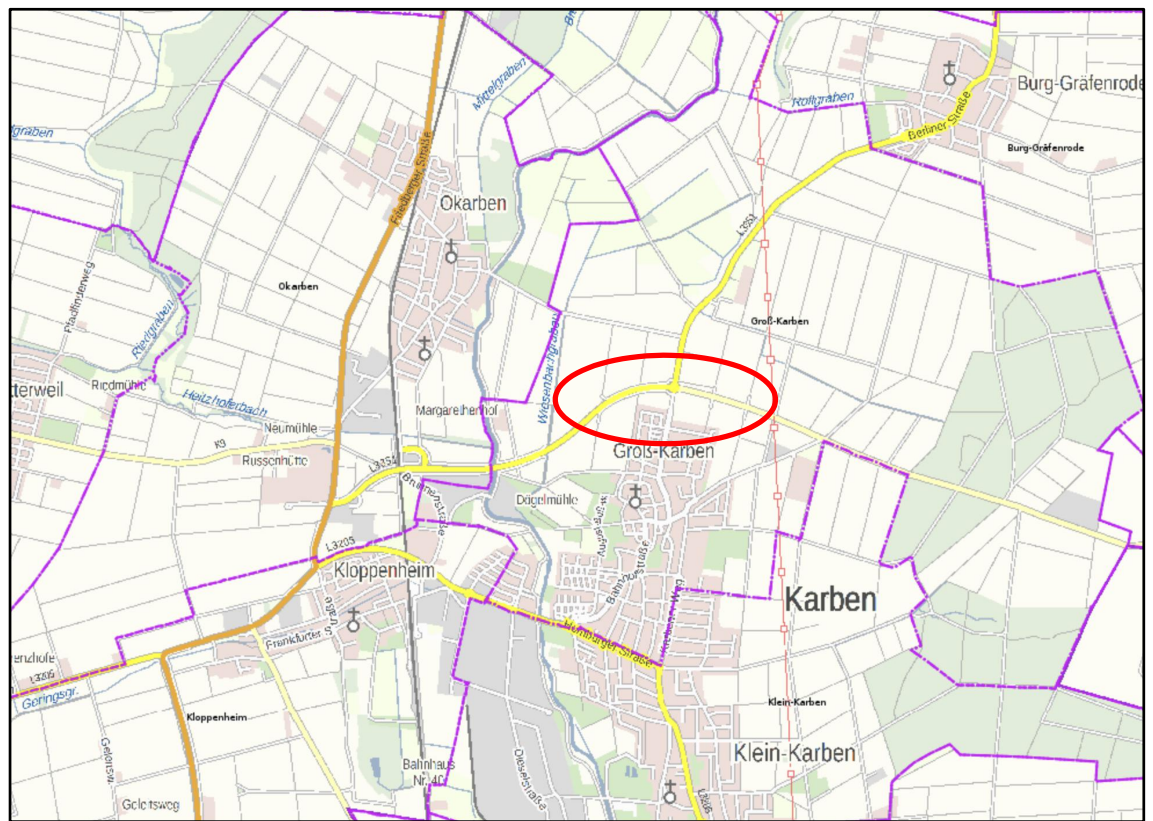
Hinweis zu sonstigen Plangrundlagen

Für die Planzeichnung wurden Planunterlagen von anderen Planungsbüros berücksichtigt und teilweise nachrichtlich übernommen. Dies betrifft insbesondere die Planfeststellungsunterlagen mit der zugehörigen Ausführungsplanung sowie die Ausführungsplanung zum Lärmschutz. Die von der Ingenieurgruppe BEB GmbH zur Verfügung gestellten Unterlagen sind vom November bzw. Dezember 2014. Die Übernahmen spiegeln daher den zu diesem Zeitpunkt erarbeiteten Planungsstand wider.

Hinweis: Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 208 von 2015 wurden ohne redaktionelle Überarbeitung in die aktuelle Liegenschaftskarte der 1. Planänderung übernommen. Abweichungen ergeben sich aufgrund der neuen Flurstücksgrenzen bzw. der tatsächlichen Ausführung der Planung.

Bebauungsplan Nr. 109
"Am Viehtrieb" (WA)

Stadt Karben - Groß-Karben
Bebauungsplan Nr. 208
"Lärmschutzwall Nordumgehung"



Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AGH
Hörsing 8, 61116 Bad Vilbel
TEL: 06151/582106
FAX: 06151/582108
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com
Stand: Mai 2023

Originalmaßstab 1 / 1.000