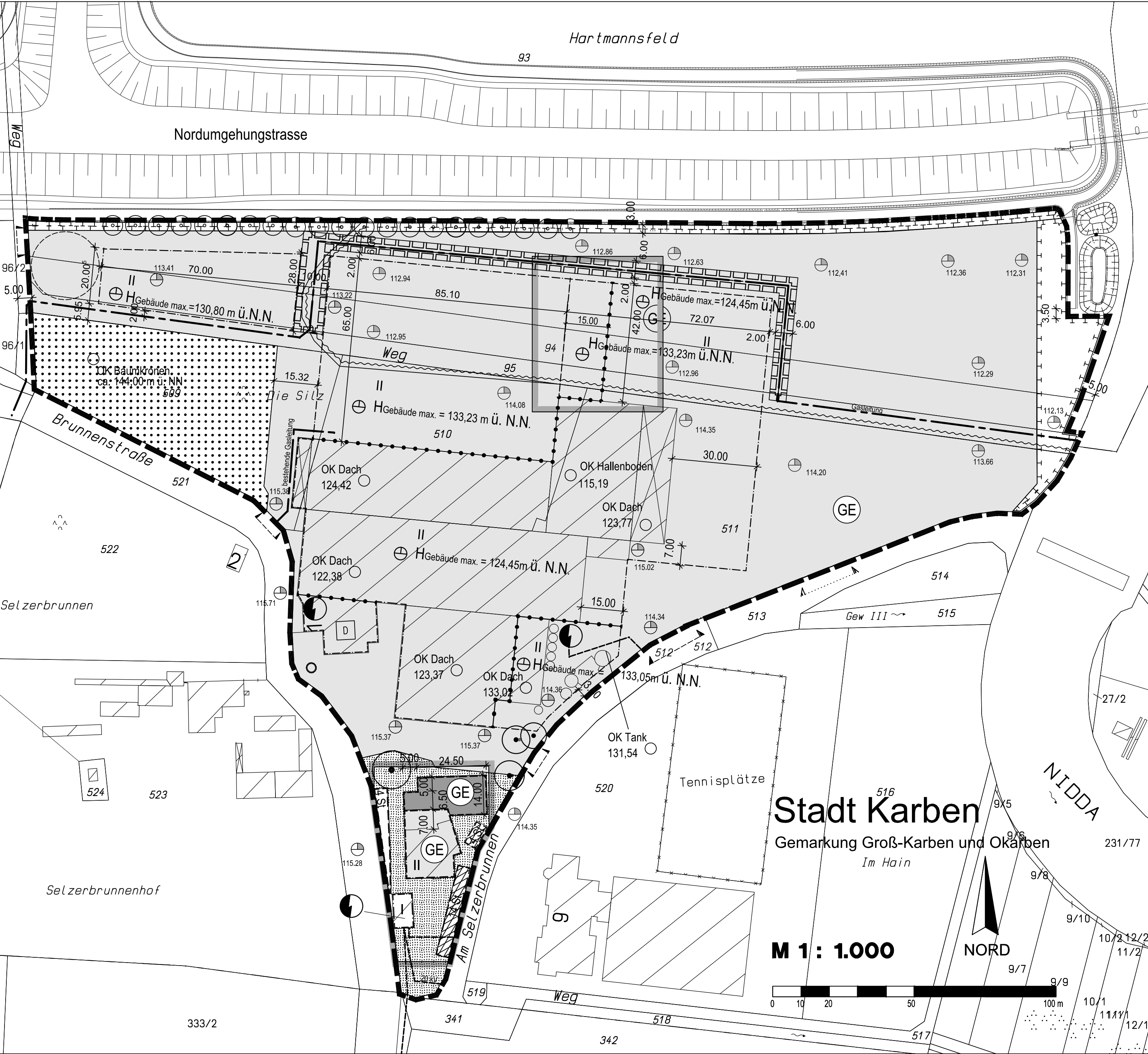


Bebauungsplan Nr. 192 "Hartmannsfeld", 1. Änderung

für das Gebiet zwischen der Nordumgehung Groß-Karben im Norden, der Nidda und der Wegeparzelle "Am Selzerbrunnen" im Osten, der Brunnenstraße und den Wegeparzellen 96/1 und 96/2 im Westen, geändert in dem durch Planzeichen umgrenzten Teilbereich .



I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der letzten Änderung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der letzten Änderung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 36) werden festgesetzt:

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

2. Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet**
Die nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen werden gem. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.
Die nach § 8 (3) Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl

0,6

z. B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse begrenzt das Maß der Nutzung für alle die zulässigen Nutzungsarten, die als Geschossbauten errichtet werden.

3.3. Höhe der baulichen Anlagen

Festsetzung der maximalen Gesamthöhe der baulichen Anlagen über dem Höhenbezugspunkt.
Die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen begrenzt das Maß der baulichen Nutzung für alle zulässigen Nutzungs- und Gebäudearten.

3.4. Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt ist die Höhe des Geländes über NN, am niedrigsten Punkt innerhalb der zu errichtenden Bauwerksgrundfläche.

3.5. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1. Baugrenzen

5. Stellplatzflächen

- Stellplätze sind nur innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten Flächen oder der Gewerbegebietsfläche zulässig.

6. Sonstige Festsetzungen

- Einfahrtsbereich
- Leitungsrecht zugunsten der Mainova AG zur unterirdischen Verlegung der im Geltungsbereich bestehenden Gashochdruckleitung.
- Für die mit Planzeichen gekennzeichnete HQ 100-Fläche wird festgesetzt, die minimale Höhe des Erdgeschossfußbodens über der mit 113,10 über N.N. eingetragenen Höhe des einhundertjährigen Hochwassers zu halten.
- Regelungen innerhalb der Baubeschränkungszone der Nordumgehungstrasse gem. § 23 (1) und (2) HStG:
Innerhalb der Baubeschränkungszone sind insbesondere bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen frühzeitig mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen abzustimmen. Die max. Ausdehnung der Baubeschränkungszone ist 40 m vom befestigten, realisierten Fahrbahnrand aus gemessen.

7. Regelungen für den Denkmalschutz

- Kulturdenkmal Betriebsgebäude und Selzerbrunnen in der Brunnenstraße 1.

II. Landschaftsplanerische und grüngestalterische Festsetzungen

aufgrund § 4 Hessisches Naturschutzgesetz (HEnatG) i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 145) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB wird festgesetzt:

8. Grünflächen

8.1. Private Grünfläche

- Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Anteil an befestigten Funktionsflächen wie Erschließungs- und Gartenwegen, Terrassen und Plätzen für Müllcontainer darf 25% der privaten Grünfläche nicht überschreiten.
Je 200 m² privater Grünfläche ist ein hochstammiger, einheimischer standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste Pkt. 9.1.3 oder ein hochstammiger Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Laubbäume und Obstbäume werden angerechnet. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Pflege der Natur

- Flächen für Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Pflanzenbindungen und Pflanzgebieten.

- Der Einsatz von Bioziden und Düngern ist auf diesen Flächen unzulässig.

- Auf den ausgewiesenen Flächen ist eine Feldholzhecke anzulegen. Die Breite der Feldholzhecke beträgt entlang der Nordseite des Geltungsbereiches 3,00 m und auf der Ostseite 3,00 - 24,00 m.

Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubholzarten der folgenden Pflanzliste im Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m zu verwenden:

Cornus mas	- Kornelkirsche	Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- R. Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe
Crataegus monog.	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundrose
Lonicera xylosteum	- R. Heckenkirsche	Rosa rubiginosa	- Zornrose
Acer campestre	- Feldahorn	Salix caprea	- Salweide
Corylus avellana	- Haselnuß	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Viburnum opulus	- Gern. Schneeball		

Als Mindestqualität bei der Pflanzung sind verpflanzte Sträucher mit 3-4 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden.

Die Anwuchspflege ist auf das Freimähen der Jungpflanzen bei zu großem Lichtentzug, das Wässern bei zu großer Trockenheit sowie ggf. das Ausschneiden von Totholz zu beschränken. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Nach der Anwuchspflege sind die angepflanzten Feldgehölze der Eigenentwicklung zu überlassen. Ggf. notwendige Pflegemaßnahmen sind ausschließlich nach ökologischen Gesichtspunkten in der Zeit zwischen dem 1. September und dem 28. Februar durchzuführen.

- Je 150m² Feldholzhecke ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Artenauswahl ist aus folgender Pflanzliste vorzunehmen:

Acer platanoides*	- Spitzahorn	Sorbus domestica	- Speierling
Acer campestre	- Feldahorn	Ulmus carpinifolia*	- Feldulme
Carpinus betulus	- Hainbuche	Prunus avium	- Vogelkirsche
Populus tremula	- Espe	Quercus robur*	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Elterische	Tilia cordata*	- Winterlinde

* Bäume 1. Ordnung

- Die Feldholzhecke ist dort, wo sie breiter als 9,99 m dargestellt ist, mit einem jeweils 2,00 m breiten Wiesenstreifen auf der Vorder- und Rückseite auszubilden.

Die Einsaat ist mit einer Mischung aus einheimischen, standortgerechten Kräutern und Gräsern durchzuführen. Die Wiese ist 1x bis 2x pro Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 1. Juli, der zweite Schnitt nicht vor dem 1. September stattfinden darf.

- Die Feldholzhecke einschließlich vorder- und rückseitigem Wiesenstreifen darf zur freien Landschaft hin nicht eingefriedet werden. Einfriedungen im Bereich der Feldholzhecke sind daher entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze um 3,0 m, entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze um 10,0 m und entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze je nach Breite der Feldholzhecke um 3,0 bis 10,0 m gegenüber der Grenze zurückzusetzen.

10. Waldfläche, Bestand gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB

11. Baumbestand

- Zu erhaltender Baumbestand

- Zu erhaltende Bäume sind während der Durchführung von Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen entsprechend DIN 18200 wirkungsvoll zu schützen. Abgängige Bäume sind in der Mindestpflanzgröße von 18 - 20 cm Stammumfang zu ersetzen. Es sind Bäume entsprechend der Pflanzliste Pkt. 7.1.3 zu wählen.

11.3. Anzupflanzender Laubbaum

Art: Quercus robur "Fastigiata Koster",
Pflanzenqualität: Hst. 4xv. m. Ballen, Stammumfang 14-16
Die Baumreihe ist mit dem ersten Baubeginn in voller, im Plan festgesetzter Länge anzupflanzen.

12. Nicht überbaute Grundstücksflächen

- Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Wege, befestigte Warenlagflächen, Anlagen für Nebengebäude und Müllbehälter erforderlich sind.

- Für Baumpflanzungen auf nicht überbauten Grundstücksflächen sind die unter 9.1.3 aufgeführten standortgerechten, einheimischen Laubbäume zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

13. Bewirtschaftung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers

- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den Kanal abzuführen.
Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Nidda wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt.

III. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 81 (1) und (4) Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 25.11.2011 wird festgesetzt:

1. Gebäudeumfahrten, Stellplätze und Fahrwege auf der privaten Grundstücksfläche

Die mit Planzeichen gekennzeichneten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterterrassen, Rasenpflaster, wassergebundener Kiesdecke, wasserdurchlässigem Pflasterstein oder Pflasterbelägen mit einem Fugenanteil von mind. 20 %) zu befestigen.

2. Dächer

- Bei geeigneten Dächern ist die Eindeckung mit engobierten Ziegeln nicht zulässig. Die Eindeckung mit roten Ziegeln wird empfohlen.

3. Fassaden

Die Außenwände aller Fassaden sind dezent in dem Sinn zu gestalten, dass die Verkleidung mit Fliesen, Kunststoff, grellbunten Faserzementplatten und anderen grellbunten Materialien nicht zulässig ist.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, sowie bewegliche Schraubänder sind nicht zulässig.
Innerhalb der Baubeschränkungszone der Nordumgehung Karben sind Werbeanlagen nicht zulässig.
Werbeanlagen in Richtung der Nordumgehung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit Hessen Mobil abzustimmen und von Hessen Mobil zu genehmigen.
Werbeanlagen dürfen nur in baulicher Einheit mit einem Baukörper an der Stätte der Leistung errichtet werden. Es ist nur ein Werbeträger auf dem Grundstück zulässig.

5. Freiflächenbeleuchtung auf dem Betriebsgelände

Für die neu herzustellende Freiflächenbeleuchtung sind Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichwertige Leuchtkörper mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden.

6. Müll-Wertstoffbehälter auf dem privaten Grundstück

Müll- und Abfallbehälter sind auf dem Grundstück durch Strauchpflanzungen oder Rankpflanzen optisch abzuschirmen.

IV. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gem. § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Bieberich, in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Altlasten Bodenkontaminationen

Der Antragsteller hat eine eigenständige Prüfung auf das Vorhandensein von Altflächen, Altablagerungen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfällen durchzuführen.
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt, ist nach § 4 HAIBodSchG umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Mit dem Prüfergebnis ist die Planung ggf. zu überarbeiten. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

3. Bodenschutz

- Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich sind untersagt. Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter soll nicht verändert werden.
- Bodensanierungsmaßnahmen bedürfen in der Regel der behördlichen Zustimmung.

- Im Geltungsbereich ist das Einbringen von Materialien mit mehr als 600 Kubikmeter Inhalt in den Boden gem. § 4 Abs 3 HAIBodSchG der Bodenschutzbehörde anzuzeigen, falls diese Maßnahme nicht Gegenstand eines anderen Genehmigungsverfahrens ist.

4. Überschwemmungsgefährdete Flächen / Hochwasserschutz

HQ 100 überschwemmungsgefährdeter Bereich gem. § 9 (5) Nr. 1 und § 9 (6a) BauGB und Überschwemmungsgebietskarte Nidda. Umgrenzung der Rückkaltfläche, die lt. Retentionskataster voraussichtlich bei einem einhundertjährigen Hochwasser der Nidda bis zu einer Höhe von 113,05 m über NN überschwennt werden würde. In diesem Bereich gilt die Festsetzung des Erdgeschossfußbodens auf mindestens 113,10 m über N.N.
Auf die Forderung des § 15 (2) Hessisches Wassergesetz vom 06.05.2005, geändert mit dem Gesetz vom 19.11.2007 wird hingewiesen.

5. Heilquellenschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Gemäß § 88 HWG sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m unter OK Gelände genehmigungspflichtig durch das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung - Abteilung Wasser- und Bodenschutz - beim Kreisausschuss des Wetteraukreises.

6. Leitungsinfrastruktur

Alle Versorgungsunternehmen (Wasser, Kanal, Gas Strom, Telekommunikation) haben ihre Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung ist mit der Stadt Karben abzustimmen.

7. Emissionen aus den vorhandenen und geplanten Verkehrstrassen

Die von der L 3205 ausgehenden Emissionen und die von der Nordumgehung zu erwartenden Emissionen werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Emissionen werden keine Forderungen an zuständige Verwaltungen gestellt.

8. Emissionen, die sich aus Baumaßnahmen im Geltungsbereich ergeben

Zur Zu- oder Abnahme der Emissionen, die sich aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aus dem Verkehrsaufkommen ergeben, wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine schalltechnische Stellungnahme an das Umweltamt Frankfurt i.M. erfolgen, falls dies nach Rücksprache mit diesem Amt notwendig und erforderlich ist.

V. Nachrichtliche Übernahme

- Lage der Gasleitungen
Gashochdruckleitung DN 150 und DN 80 PN 16 des Mainova Versorgungsunternehmens. Diese Leitungen dürfen gem. NRM Norm-N 5.01.002 Ziff. 7 nicht überbaut werden. Beidseitig der Leitung ist ein Schutzstreifen von 2,00 m von Bebauung frei zu halten. Falls das Grundstück im Bereich der Leitung überbaut werden soll, muss die Leitung verlegt werden.
Tiefwurzelnde Bäume und Sträucher müssen einen lichten Mindestabstand von 2,50 m zur Leitung halten.
- Vorhandene Anlagen für die Elektrizitätsversorgung
Vorhandene 20 kV-Elektro-Kabeltrassen. Bei Pflanzarbeiten sind diese gefährdeten Trassen schützen.
- Nordumgehung der Stadt Karben
Die Eintragungen zeigen den Trassenverlauf der geplanten Nordumgehung in der Stadt Karben im Bereich nördlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Die Darstellung der Trasse mit Begleitweg, Rückhaltbecken und Böschungen wurde vom planenden Ingenieurbüro ohne Änderungen in diesen Plan übernommen. Sie zeigt den Planungsstand des Planfeststellungsverfahrens.
- Fahrzeugwendekreis nach RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen)
Wendekreis mit R=12,0 m für die größten nach StVZO zugelassenen Fahrzeuge.
- Eingemessene Gebäudebestandshöhen
- Lage der Abgrenzung des Maßes der Nutzung im Satzungsplan von 2011 vor der 1. Änderung des Satzungsplanes

Verfahren

1. AUFSTELLUNGSVERMERK:

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gem. § 2 Abs. 1 BauGB am

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Magistrat der Stadt Karben, Karben, den Bürgermeister Rahn

2. FRÜHZEITIGES BETEILIGUNGSVERFAHREN

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird in diesem vereinfachten Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung in der Zeit vom bis zum

Sie wurde am gem. Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht.

Der Magistrat der Stadt Karben, Karben, den Bürgermeister Rahn

4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom bis aufgefordert.

Der Magistrat der Stadt Karben, Karben, den Bürgermeister Rahn

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 (1) BauGB am von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Magistrat der Stadt Karben, Karben, den Bürgermeister Rahn

6. GENEHMIGUNGSVERMERK:

genehmigt am unter AZ: des Regierungspräsidium Darmstadt

im Auftrag
P. Langsdorf-Roth

7. INKRAFTTRETEN:

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB und der

Hauptsatzung am ortsüblich bekanntgemacht.

Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes am

Karben, den

Der Magistrat der Stadt Karben, Bürgermeister Rahn

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I 2011, S. 46, S. 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11. 2012 (GVBl. I S. 444)

Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F. v. 17.04.2007 (GVBl. I 2007, S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom August 2013, (GVBl. I, S. 532)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I S. 178).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 15.08.2013.

Hessisches Naturschutzgesetz (HEnatG) i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 1a des Gesetzes vom 07.08.2013, GVBl. I, S. 3108).

Hess. Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I 1986, S. 1269), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 192 "Hartmannsfeld"

1. Änderung



Planverfasser
Dr.-Ing. Thomas Heinrich / ASAD
Heinrich-Deip-Straße 61
64287 Darmstadt
Tel.: 06151-9518880
Fax: 06151-9518881
mail@architekten-heinrich.de

Dipl.-Ing. Neuharm & Kresse Landschaftsarchitekten
Landwehrstraße 2
64283 Darmstadt
Tel.: 06151-23672
Fax: 06151-23708
neuharm-kresse@t-online.de

M. 1:1000

Plangröße
59 x 116 cm

Planungsstand 10.12.2014