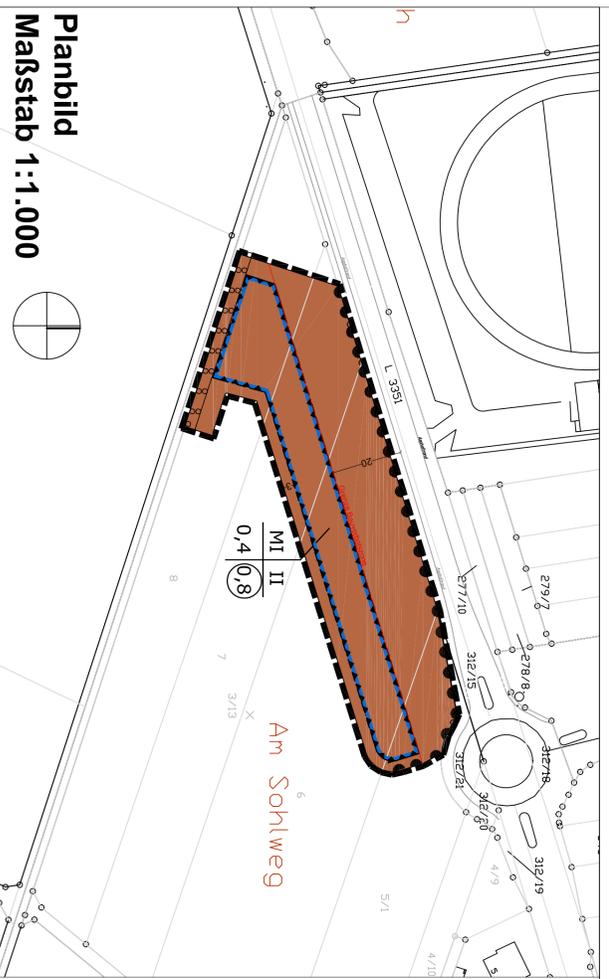


Bebauungsplan Nr. 204 "Schlweg 2" in Karben, Burg-Gräfenrode - 1. Änderung



Planbild
Maßstab 1:1.000

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung: MI II
 Zahl der Vollgeschosse: 2
 Grundflächenzahl: 0,4
 Geschossflächenzahl: 0,8
 z. B. GRZ 0,4
 z. B. GRZ 0,8 bei Höchstmaß

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (mit Nutzungsrestriktionen) (§ 9 BauNVO I, V, n. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. Geschossflächenzahl (GRZ, § 16 BauNVO)
 z.B. Grundflächenzahl (GRZ, § 16 BauNVO)
 z.B. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 1 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Darstellungen ohne Normcharakter

Entwurf

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2434), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausgestaltung der Baubildfläche und die Darstellung des Planbilds (PlanbildZ, 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1508, 1510 f.)

Heftische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180)

DATENGRUNDLAGE

Amlichsche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Amtlichen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)**
 - Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:
 - Vorgangsbauwerke
 - Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Veranstaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO:**
 - Sanierungsgebiete
 - Sonderbauzonen
 - Vergnügungsräume im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- 2. Bauweise, überbauten und nicht überbauten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Die überbauten Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbauten Flächen sind, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 3. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 - Alle Ver- und Versorgungsanlagen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen. Soweit sie sich auf privaten Grundstücken befinden, sind sie über Grunddienstbarkeiten zu sichern.
- 4. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Vorhandener passiver Lärmschutz:
 - Im Geltungsbereich sind auf den gekennzeichneten Flächen bei Neu- und Erweiterungsbauten auf Grund der Verkehrsmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Zum Schutz der Außenräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Lärmschallminderung der Außenbauten gemäß Ziffer 5 und Tabelle 6 und 9 der DIN 47109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise - Ausgabe 1989) erfüllt werden.
 - Die baulichen Vorkehrungen zur Lärmminderung müssen dem im Gütecharten Fritz GmbH, Berlin, angeführten Mindestwert von 44/22/35-31 von 13/03/2014, Anhang 4.1 - 4.3, entsprechen.
 - Ab dem Lärmschutzbereich IV sind in Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtschlafraum dienen, zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinlässe einzubauen. Ab dem Lärmschutzbereich III wird dies empfohlen.
- 5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Auf jedem privaten Grundstück ist ein einheimischer Laubbäum (1, oder 2, C-Ordnung oder Obst- oder -halbstamm) in einer Baumhöhegröße STU 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.
- Die im Planbild festgesetzte Fläche zum Anpflanzen ist mit einheimischen Laubbäumen und Laubbäumen (s. Vorschlagsliste für Beispiele) zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.**
- 6. Versorgungsanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)**
 - Die Versorgung der Versorgungsanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser denjenigen Nebenanlagen sind in allen Baugebieten ausstrichweise zulässig.

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 1 und Abs. 6 BauGB)**
 - Verkehrsflächen sind nur auf der Stelle der baulichen Einzelheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet, werden. Pro Gebäude ist nur eine Verkehrsfläche zulässig. Die maximale Höhe ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen.
 - Leitvorrichtungen mit wechsellagernden, beweglichen oder laudenden Licht sind nicht zulässig.
 - Aufschaltungen für Verkehrsflächen sind unzulässig.
 - Die maximale Höhe von Verkehrsflächen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen.
- Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 - Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) sind in einer maximalen Höhe von 1 m zulässig.
- Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
 - Auf den Grundstücken sind Stellplätze und ihre Zufahrten in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, wie z. B. Scherren, Steingröße, Skeletreste), die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, AdL, Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalpflege in Karben (S 20) anzuzeigen (§ 20 Abs. 1 Nr. 1 HDSchG). Gegebenenfalls ist für die weitere Fortführung des Vorhabens ein denkmalrechtlicher Genehmigungsantrag i. S. 16 HDSchG erforderlich. Funde und Fundgegenstände sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

BAUVERFAHRENSRECHT

Bauverfahrensrecht

Baugrenze des Mischgebietes zum Fachbereich der L 3351 beträgt nicht 20 m, sondern die Baugrenzezone dürfen laut § 23 Abs. 1 HDSchG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschaltungen und Abgabungen größeren Umfangs entsprechend.

Der Straßenausbausträger (Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement) kann gemäß § 23 Abs. 8 HDSchG im Einzelfall Ausnahmen von den Vorhaben zulassen, z. B. für Entwässerungsanlagen oder für Oberflächeneinfaltungen, wie Wege Zufahrten, Stellplätze usw. Ausnahmen sind bei Hessen Mobil mit Einreichung der entsprechenden begründeten Unterlagen zu beantragen und unterliegen der Einzelabklärung.

NATURSCHUTZ

Nachweise der Bauminflügen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogel- und Fledermauserschutzes ausschließlich im Zeitraum von 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

STELLPLATZSETZUNG

Die Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Karben sind zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Anzahl, Größe, Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen, insbesondere auch in Bezug auf Art und Umfang der Bepflanzung.

VERSORGUNGSLEITUNGEN

Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei Unterschreitung eines Astmaßes von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind erforderliche Schutzmaßnahmen durch die Versorgungssträger zu treffen.

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen und Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden (s. Lageplan). Im Antrag der Begründung zum Bauantrag sind die Versorgungsleitungen, die der Abfallwirtschaftsbetrieb der Weiterkubes zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberbayerischen Heilquellenschutzbezirks (Verordnung vom 07.02.1929). Die dort geltenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

Sollte bei der Bebauung von Grundstücken während der Grabenherstellung Grundwasser durch den Bauarbeiten in den Bereich des Grundwasserschutzes gelangen, so sind die Grundwassererhaltung beantragt werden muss.

REGENWASSERMANAGEMENT

Anfallendes Dachwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine oder mehrere Zisternen abzulassen und als Brauchwasser z. B. für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung zu nutzen. Die Zisternen ist als einem Überlauf an das Kanalnetz anzuschließen. Als Richtwert für das Fassungsvermögen können 20 l/m² proflacher Dachfläche angenommen werden. Nach entsprechender Prüfung des Baugrundes können die Zisternen auch mit einer Sickerentwässerung (gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138) kommuniziert werden.

Die Zisternen sind so zu konstruieren, dass sie nicht mit dem Trinkwassernetz verbunden werden. Die Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen ist der zuständigen Überwachungsbehörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

DACHFLÄCHENANWAND

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden, bei dem es anfallt. Für eine konzentrierte Versickerung vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet worden, ist eine verantwortliche Erdabts bis der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

ARCHITÄKTUR

Der Wertehorizont ist mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Anfrören von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Sofern der Archäologischen Denkmalpflege des Weiterkubes wird dann eine kostenfreie Baubeachtung vorgenommen.

ATRENSCHUTZ

Aus Gründen des allgemeinen Atrenschutzes im Stellungsbereich wird empfohlen an geeigneten Standorten Nistkästen für Vögel (Nistkastenring, Nistkasten, Nestschale) sowie Nistkasten für Fledermäuse zu errichten. Die Nistkästen sind für einen Nistplatz an archaische Nistkästen, Fledermauskästen oder erdbrunnende Nistkästen.

EINSTELETON

Die Stadt Karben hat Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. mit § 50 BImSchG bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffen. Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinen späteren Zeitpunkt.

Nutzung Solarenergie

ES wird empfohlen, die Dachausrichtung und -neigung der Gebäude so gestalten, dass solare Energie optimal genutzt werden kann.

VERFAHRENSVERMERKE

Überstimmungsvermerk

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Befürden, den _____ Amt für Bodenmanagement

Aufstellungsbeschluss

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Stadtratsversammlung vom _____ eingeleitet. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am _____ Ortsratlich bekräftigt.

Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ in der Weiterer Zeilung bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Satzungsbeschluss

Nach Fassung des Beschlusses über die eingegangenen Bedenken und Anregungen hat die Stadtratsversammlung in ihrer Sitzung am _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Ortsratliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde Ortsratlich bekräftigt am _____

Abschlussklärung

Die Verfahrensritte wurden wie oben angegeben durchgeführt.

Karben, den _____ Guido Rain Bürgermeister

Rechtsrat: _____ Guido Rain Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde damit rechtskräftig am _____

Karben, den _____ Guido Rain Bürgermeister

Stadt Karben

Überstichtsbepflanzung (ohne Maßstab, geordnet)

Rathausplatz 1
 61194 Karben

- Entwurf -
Bebauungsplan Nr. 204 "Schlweg 2" - 1. Änderung
Stand: 16.01.2015

Planungsbüro Ralf Werneke
 Friedrichstraße 35, 63450 Hanau
 Stadt- und Landschaftsplanung
 Tel. 06181 / 93 42 16 Fax 06181 / 93 42 17

