



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

(V + E-PLAN GEMÄSS § 12 BauGB)

PLAN NR. 182

" BUSBETRIEBSHOF "

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
- Art der baulichen Nutzung § 11 BauNVO**
Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als " Sonstiges Sondergebiet " mit der Zweckbestimmung " Busbetriebshof " ausgewiesen in dem Fahrzeughallen errichtet werden.
 - Bauweise § 22 (4) BauNVO**
In der abweichenden Bauweise werden Gebäude bis zu einer Länge von 62 m errichtet.
 - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
3.1 Lärmschutzwand / Wandanlage
Innerhalb der festgesetzten Fläche wird eine Lärmschutzwandanlage errichtet. Die Wallkrone steigt dabei von der L. 3351 von 1,5 m auf 4,0 m an (OK, Wallkrone = 154,00 m ü. NN.).
3.2 Die südliche Gebäudeaußenwand der Fahrzeughallen 1 + 2 wird als geschlossene Wand ausgebildet. Hiervon ausgenommen sind Belüchtungs- und Belüftungsöffnungen für Sanitär- Sozial- und Abstellräume.
3.3 Die Geräuschemissionen einer eventuell erforderlichen Lüftungs- bzw. Heizungsanlage ins Freie sind bei mäßiger Lage auf dem Dach der Hallen 1 und 2 in der Summe auf einen Schallleistungspegel L_{WA} nach DIN 45635 Teil 1 über " Geräuschemissionen an Maschinen " bzw. nach DIN EN ISO 3746 über die " Bestimmungen der Schalleistungspegel von Geräuschen aus Schalldruckmessungen " von L_{WA} = 70 dB(A) zu begrenzen.
 - Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB**
4.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche sind
20% als Rasenflächen und
80% als Gehölzplantagen
mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen. Entlang der L. 3351 sind mindestens 8 großkronige Laubbäume (gleichen Artenspektrums im Abstand von mind. 10m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten).
4.2 In der Verkehrtsfläche ist auf der Westseite ein mind. 2m breiter Grünstreifen anzulegen, der mit 8 großkronigen Laubbäumen gleichen Artenspektrums zu gestalten ist.
4.3 Artenliste
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. 1 Baum entspricht gleich 20qm, 1 Strauch gleich 2 qm Fläche.

| | | | |
|--|---|---|---|
| Bäume: STU 14/16 cm Feldahorn Bergahorn Hainbuche *Weidenleide *Stieleiche Eberesche | Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Tilia cordata Quercus robur Sorbus aucuparia | Sträucher: H 80/100 cm Kornelrösche Roter Hartriegel Haselnuß Pflaumenleide Liguster Heckenkirsche Hundsrose Salweide Wolliger Schneeball Schlehe | Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Elaeagnus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Rosa canina Salix caprea Sambucus nigra Viburnum lantana Prunus spinosa |
|--|---|---|---|

* Empfehlung für Straßenbäume

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S.137). Zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013).
- §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1994 (BGBl. I S. 132). Zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- §§ 1 bis 9 der Verordnung über die Ausarbeitung der Baubestimmungen sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 11.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Hessische Bauordnung (BO) vom 18.06.2002. (GVBl. Teil 1 2002, Nr.14 Seite 274).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 170). Geändert am 23.12.1999 (GVBl. 2000 I S. 3), (GVBl. II 331-1).

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 22.09.2001 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, und am 23.11.2001 den Entwurf gebilligt.
- BETEILIGUNG**
Vor dem Erlass der Satzung wurde den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange gem. § 34 Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. TOB + Bürger vom 10.12.2001 bis 18.01.2002 mit 26.09.2002 bis 14.10.2002.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 22.11.2002 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB und gem. § 5 Hessische Gemeindeverordnung als SATZUNG beschlossen.
ausgefertigt am 1.1.2002

Karben, den 20. Jan. 2003
Bürgermeister

Karben, den 20. Jan. 2003
Bürgermeister

KATASTERVERMERK
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 12.04.2001 überein.

Friedberg, den 9. Juni 2003
Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Karben durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GbR erarbeitet.

Hanau - Wolfgang, den 21.11.2002

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanV 90

- Füllschema der Nutzungsschablone**
Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse
Geschossfläche | Bauweise
Dachform | Firsthöhe
- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.11 BauGB**
SO Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO
Zweckbestimmung " Busbetriebshof "
Csohöhenhöhe mit Flächenangaben als Höhenzone §§ 17 und 20 BauNVO
Firsthöhe als Höchstgrenze, gemessen über Normal Null
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO
- Bauweise § 9 (1) Nr.2 BauGB**
B Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB**
Baugrenze § 23 (3) BauNVO
Überbaubare Grundstücksflächen
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB**
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtsbereich
Sichtdreieck
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Heilquellenschutzgebiet Zone I
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20,25 BauGB**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB
Zweckbestimmung: Bahnhöfe mit Zufahrt
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr.24 BauGB
Anlagenart: Lärmschutzwand
- Sonstige Planzeichen**
vorhandene Flurstücksgrenzen
Maßlinie / Maßzahl
Flurstücknummer
Höhenlinien
Blöschung

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO**
- Dachgestaltung**
Es sind nur geneigte Dachflächen zulässig. Die Dachneigung beträgt mind. 17°, und max. 25°. Zur Dachendeckung sind rote bis rotbraune Dachziegel zu verwenden.
 - Herstellen von Regenwasserrückhalteanlagen**
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über ein getrenntes Leitungssystem in eine Regenwasserrückhalteanlage (z.B. Zisternen) gesammelt und weitgehend dem Betriebsprozess für die Brauchwassernutzung zugeführt. Das überschüssige Niederschlagswasser wird vorzugsweise an das Kanalsystem abgegeben.
 - Stellplätze**
PKW-Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Ballgeln herzustellen.
Pro 5 PKW-Stellplätze ist auf Pflanzstreifen oder -inseln ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- HINWEISE**
- Denkmalschutz**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dieses dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt unverzüglich anzuzeigen.
 - Abfallwirtschaft**
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraueskreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dem abzustimmen.
 - Umwelt- und Naturschutz**
Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ist festgesetzt. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwendung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 19885 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlass der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79a 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.
 - Heilquellenschutz**
Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Hierin sind Bohrungen und Ausgrabungen über 5m Erfttieftiefe durch das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, gemäß § 123 HWG genehmigungspflichtig.

AUSFERTIGUNG - GEMEINDE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (V + E-PLAN GEMÄSS § 12 BauGB)

PLAN NR. 182
" BUSBETRIEBSHOF "

STADT KARBEN
STADTTEIL BURG - GRÄFENRODE

PLANUNGSGRUPPE ZIMMER + EGEL GbR

ARCHITECTURBÜRO FÜR STADTBAU UND LÄNDSCHAFTSPLANUNG
TECHNOLOGIEZENTRUM
RODENBACHER OHAUSSEE 6
63407 HANAU-WOLFGANG
PHONE 0 61 81 / 50 21 70 - FAX 0 61 81 / 50 21 75
e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@t-online.de
www.Planungsgruppe-ZEG.de

ZEG M. 1:1000

| | | | |
|---------------------------|----------------------------|---|--|
| PROJEKT-NR. 00039 - 00 | VERFAHRENSSTAND SATZUNG | BEARBEITET GEZEICHNET GEPROFT FERTIGGESTELLT | ZIMMER EGENTENMEIER ZIMMER 26.11.2002 |
|---------------------------|----------------------------|---|--|

ÜBERSICHTSKARTE

Die URBEDINGRECHTE FÜR DIESEN PLAN LIEGEN BEI DER PLANUNGSGRUPPE ZEG.
VERVIELFÄLTIGUNG ODER WIEDERGABE AN DRITTE BEDARF DER GENEHMIGUNG DER PLANUNGSGRUPPE ZEG.