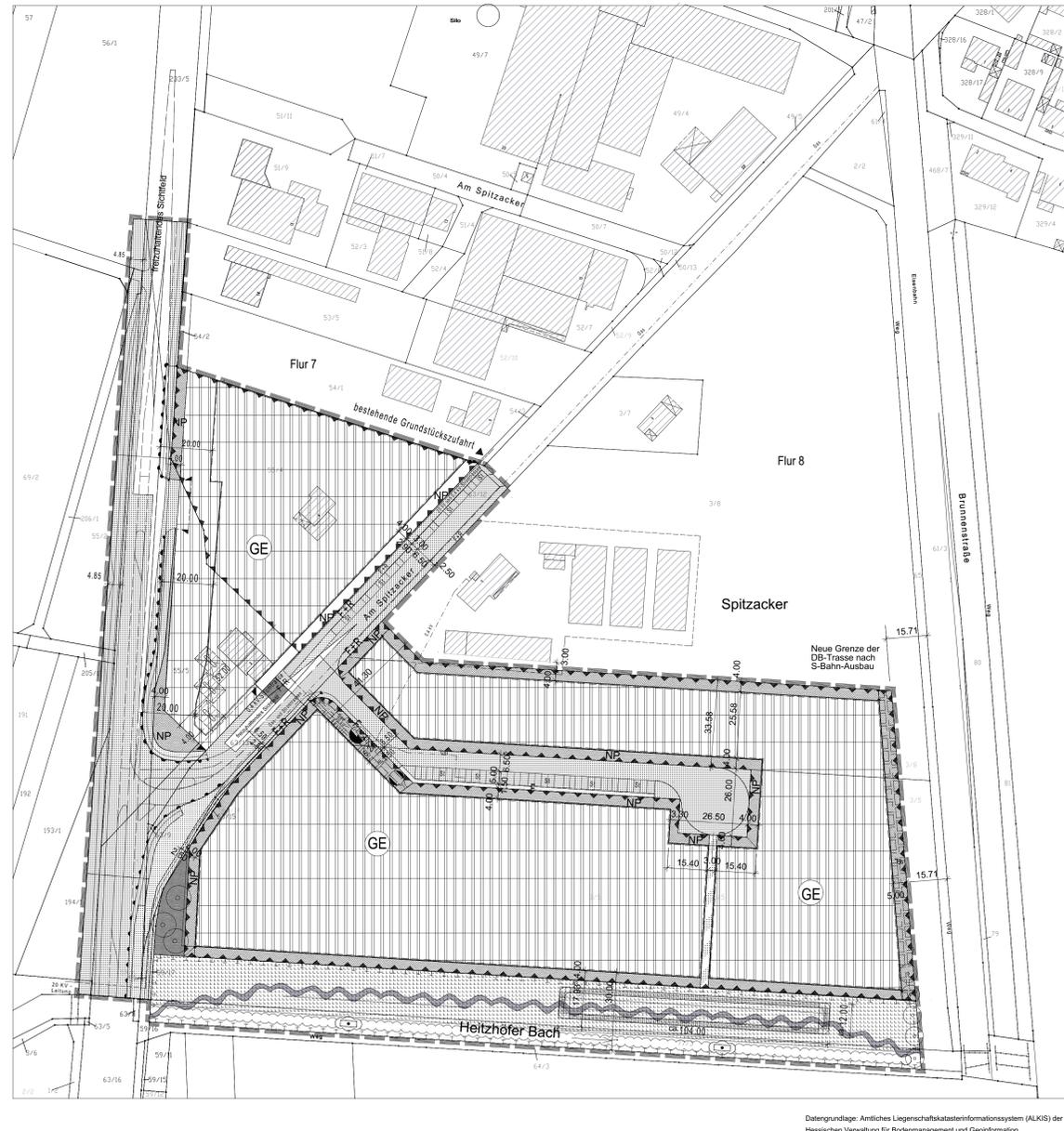


Bebauungsplan Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker"

mit integriertem Landschaftsplan für das Gebiet zwischen B 3 im Westen, bestehendem Gewerbegebiet und Gartenbaubetrieb im Norden, Bahntrasse im Osten und dem Heitzhöfer Bach im Süden



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Stadt Karben

Gemarkung Okarben

M 1 : 1.000



I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58) werden festgesetzt:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
- Art der baulichen Nutzung**
- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

Gem. § 8 Abs.2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässige Geschäftsnutzungen werden gem. § 1 Abs.9 BauNVO eng beschränkt auf besondere Vertriebsformen zugelassen. Eine davon ist die Kleinflächen-Vertriebsform des in den Tankstellenbetriebe integrierten Tankstellenbetriebs. Die maximale Verkaufsfläche beträgt 200 m². Die Beschränkungen der besonderen Vertriebsform und des besonderen Sortimentes eines Tankstellen-Bistros sind einzuhalten. Zum anderen sind Verkaufsfächen für die Selbstvermarktung der vor Ort produzierten Betriebe zulässig, wenn deren Verkaufsfäche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Wohnnutzungen im Gewerbegebiet
- Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO** ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind im Gewerbegebiet zugelassen, wenn sie einen Abstand von 25 m zur B3 und 70 m zur Bahntrasse halten. (s. Lüftungszugutachten vom 25.02.2013). Zudem sind nur Wohnungen zulässig, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Maß der baulichen Nutzung**
- Grundflächenzahl**
- Baumassenzahl**

Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse maximal je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
- Gebäudehöhe**
- Höhenbezugspunkt**

Höhenbezugspunkt der baulichen Anlagen eines Grundstücks ist die OK der öffentlichen Erschließungsstraße in dem Abschnitt, von dem aus dieses jeweilige Grundstück durch Zufahrt erschlossen wird. Der Geländeerhöhenpunkt im Geltungsbereich ist sehr eben.
- Baugrenze und Bauverbotszone**

Zur B3 hin markiert die Baugrenze zugleich die 20m-Bauverbotszone vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße gemessen. Die Bauverbotszone zur B3 gem. § 9 (1) FStVG gilt auch für Aufschüttungen, Abgrabungen größeren Umfangs, Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen.
- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- Ein- und Ausfahrt in öffentliche Verkehrsflächen**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** hier Bewirtschaftungsfläche für öffentliche Verkehrsfläche und Trasse für den Regenwasserkanal.
- Fußweg**
- Fuß- und Radweg**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Entlang der B3 und in einem Abstand von bis zu 20,0 m zur B3 entlang der Straße "Am Spitzacker" ist eine Zu- und Abfahrt von und zur B3 in die Gewerbegebiete zulässig. Die Tankstelle ist davon durch Sondernutzungsauflagen ausgenommen.
- Versorgungsanlagen**
- Anlagen für die Elektrizitätsversorgung**, eine gegebenenfalls zu erneuernde Transformatorstation wird an Stelle der alten Station mit einem Grenzabstand kleiner 3,00 m und größer 0,00 m errichtet werden.
- Anlage für die Gasversorgung / Gashochdruckregler**

Neuer Standort für die innerhalb des Geltungsbereiches zu verlegende Anlage. Der Ersatzbau darf mit einem Grenzabstand kleiner 3,0 m errichtet werden.
- Vorhandene 0,4 kV und 20 kV-Elektrokabeltrasse**. Bei Pflanzarbeiten sind vorhandene und neue Trassen zu schützen.
- Gastleitungen**

Gastleitungen des Mainova Versorgungsunternehmens. Diese Leitungen dürfen gem. NRM Norm-N 5.01.002 Ziff. 7 nicht überbaut werden. Bestehende Leitungen sind ein Schutzstreifen von 2,00 m von Bebauung frei zu halten. Tiefwurzelnde Bäume und Sträucher müssen einen leichten Mindestabstand von 2,50 m zur Leitung halten. Bei Pflanzarbeiten sind die vorhandenen und die neuen Trassen zu schützen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Im Bereich der Elektro-Umspannstation und des Gashochdruckreglers besteht ein Leitungsrecht zu Gunsten der Energieversorgungsunternehmen. Im Bereich des Leitungsrechts gilt für Bepflanzungen die jeweils gezielte Fassung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen".
- Geh- und Fahrrecht**

Im Bereich der DB-Trasse wird für die Bauarbeiten an der Trassenenergieerweiterung und beschränkt auf die Bauzeit an der Trassenenergieerweiterung ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Deutschen Bahn gewährt. Eine Bepflanzung wird erst nach Abschluss der Bauarbeiten vorgekommen.
- Sonstige Festsetzungen**
- Umgrünung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB** im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) Für Teilbereiche dieser Fläche sind bei Neu-, Umbau-, und Erweiterungsmaßnahmen aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm für **Wohnungen** sind die Anforderungen an die Luftschallminderung von Außenbaurminderung zu treffen. Zum Schutz dieser Räume gegen Außenlärm bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmreduzierung gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989) Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Bei **Schallräumen** ist die Lüftung durch entsprechende Schallschutzlöffler zu gewährleisten. Im Baugesuch sind die erforderlichen Schallschutzklassen gem. VDI 2719 Tabelle 2 nachzuweisen. Siehe auch Hinweis 7.

II. Landschaftsplanerische und gründergestalterische Festsetzungen

aufgrund Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB wird festgesetzt:

- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebiet** entsprechend Ziff. 7.1.1 und 7.6
- Boodenckende Strauchpflanzung** auf öffentlicher Grünfläche 1,00 m hoch (Pflanzliste C)
- Private Grünfläche** mit Pflanzgebiet für fächige Strauchpflanzungen mit Sträuchern der Pflanzliste B und Regelungen zur Herstellung der Grundstückszufahrten entsprechend Ziff. 7.4.
- Private Grünfläche** mit Pflanzgebiet für fächige Strauchpflanzung mit Sträuchern der Pflanzliste B und C sowie Regelungen zur Herstellung der Grundstückszufahrten entsprechend Ziff. 7.4.
- Zur Herstellung der Grundstückszufahrt** kann die Strauchpflanzung im erforderlichen Umfang unterbrochen werden.
- Private Grünflächen** mit Pflanzverbot von Baum- und Strauchpflanzungen wegen des festgesetzten Leitungsrechtes (s. a. Festsetzungen I. Ziff. 5.5 und 5.6).
- Grünflächenanteil** an der Gesamtgrundstücksfläche Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht als Funktionsflächen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Anpflanzen** eines standortfokierten, hochstämmigen Laubbauums, Mindestumfang 1820 cm aus Pflanzliste A
- Engpflanzung** von Müll-Wertstoffbehältern Einfriedungen optisch abzusichern. Müll- und Abfallbehälter sind auf dem Grundstück durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünzte Einfriedungen optisch abzusichern.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrünung** von Flächen für Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Ein- und Ausfahrt** in öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** hier Bewirtschaftungsfläche für öffentliche Verkehrsfläche und Trasse für den Regenwasserkanal.
- Fußweg**
- Fuß- und Radweg**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Entlang der B3 und in einem Abstand von bis zu 20,0 m zur B3 entlang der Straße "Am Spitzacker" ist eine Zu- und Abfahrt von und zur B3 in die Gewerbegebiete zulässig. Die Tankstelle ist davon durch Sondernutzungsauflagen ausgenommen.
- Versorgungsanlagen**
- Anlagen für die Elektrizitätsversorgung**, eine gegebenenfalls zu erneuernde Transformatorstation wird an Stelle der alten Station mit einem Grenzabstand kleiner 3,00 m und größer 0,00 m errichtet werden.
- Anlage für die Gasversorgung / Gashochdruckregler**

Neuer Standort für die innerhalb des Geltungsbereiches zu verlegende Anlage. Der Ersatzbau darf mit einem Grenzabstand kleiner 3,0 m errichtet werden.
- Vorhandene 0,4 kV und 20 kV-Elektrokabeltrasse**. Bei Pflanzarbeiten sind vorhandene und neue Trassen zu schützen.
- Gastleitungen**

Gastleitungen des Mainova Versorgungsunternehmens. Diese Leitungen dürfen gem. NRM Norm-N 5.01.002 Ziff. 7 nicht überbaut werden. Bestehende Leitungen sind ein Schutzstreifen von 2,00 m von Bebauung frei zu halten. Tiefwurzelnde Bäume und Sträucher müssen einen leichten Mindestabstand von 2,50 m zur Leitung halten. Bei Pflanzarbeiten sind die vorhandenen und die neuen Trassen zu schützen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Im Bereich der Elektro-Umspannstation und des Gashochdruckreglers besteht ein Leitungsrecht zu Gunsten der Energieversorgungsunternehmen. Im Bereich des Leitungsrechts gilt für Bepflanzungen die jeweils gezielte Fassung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen".
- Geh- und Fahrrecht**

Im Bereich der DB-Trasse wird für die Bauarbeiten an der Trassenenergieerweiterung und beschränkt auf die Bauzeit an der Trassenenergieerweiterung ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Deutschen Bahn gewährt. Eine Bepflanzung wird erst nach Abschluss der Bauarbeiten vorgekommen.
- Sonstige Festsetzungen**
- Umgrünung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB** im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) Für Teilbereiche dieser Fläche sind bei Neu-, Umbau-, und Erweiterungsmaßnahmen aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm für **Wohnungen** sind die Anforderungen an die Luftschallminderung von Außenbaurminderung zu treffen. Zum Schutz dieser Räume gegen Außenlärm bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmreduzierung gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989) Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Bei **Schallräumen** ist die Lüftung durch entsprechende Schallschutzlöffler zu gewährleisten. Im Baugesuch sind die erforderlichen Schallschutzklassen gem. VDI 2719 Tabelle 2 nachzuweisen. Siehe auch Hinweis 7.

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 15.01.2011 wird festgesetzt:

- Dächer**
- Dächer von neu errichteten baulichen Anlagen** mit Dachneigungen von 0° - 15° und mehr als 25 m² Grundfläche sind zu 100% extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind die Dachflächen, die durch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Warmwasser gem. § 23 b BauGB genutzt werden(a. Hinweis 1). Notwendige Belichtungs- und Entlüftungsmöglichkeiten in der Dachfläche müssen nicht begrünt werden. Die Dicke des Vegetationssubstrates der Begrünung muss mind. 8 cm betragen.
- Bel geeigneten Dächern über 15°** Neigung ist die Eindeckung mit erprobten Ziegeln nicht zulässig. Die Eindeckung mit roten Ziegeln über 15° Neigung ist die Eindeckung mit erprobten Ziegeln nicht zulässig. Die Eindeckung mit roten Ziegeln über 15° Neigung ist die Eindeckung mit erprobten Ziegeln nicht zulässig.
- Fassaden**

Die Außenwände aller Fassaden sind dezent in dem Sinn zu gestalten, dass die Verkleidung mit grelltönen Faserzementplatten und anderen grelltönen Materialien nicht zulässig ist.
- Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nicht zulässig innerhalb der Bauverbotszone zur B3 und ebenso sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen sowie bewegliche Schauland nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen die tatsächliche Baulinie der beworbenen Gebäude nicht überschreiten. Für jedes Unternehmen im Geltungsbereich ist nur ein beleuchteter Werbeträger an der Stelle der Leistung innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen müssen so ausgeführt werden, dass eine Überblendung oder Verflüchtigung der Signalanlagen des Bahnbetriebs, eine Blendung der Triebabfuhrer und eine Blendung des Verkehrs auf der Bundesstraße B3 ausgeschlossen wird. Aufzeichnungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Freiflächenbeleuchtung auf dem Betriebsgelände**

Für die Freiflächenbeleuchtung sind aus Artenschutzgründen Natrium-Niederdruckdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Durch die Freiflächenbeleuchtung darf keine Blendung oder Ablenkung des fließenden Verkehrs auf der B3 erfolgen.
- Hinweise**
- Solaranlagen**

Für alle Dachflächen wird dringend empfohlen, dass sie gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB mit einer Anlage zur solaren Erzeugung von Strom oder Warmwasser ausgestattet sind. Solaranlagen sind blendfrei umzusetzen, falls sie sich eine dauerhaft anhaltende Blendwirkung für das Verkehrsgeschehen der Bahn oder der Bundesstraße herausstellt.
- Bodendenkmäler**

Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies gem. § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalgeschützliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Die Behörde ist mindestens 2 Wochen vor Beginn von Bodeneröffnungen zu benachrichtigen. Sollten umfangreiche archäologische Befunde auftreten, gilt, dass durch eine weitere Baulängigkeit Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört würden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodenerarbeiten eine Grabungsmaßnahme vorgeschrieben werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Baumaßnahmenbetreiber zu tragen.
- Altlasten Bodenkontaminationen**

Für das Gebiet des Geltungsbereiches ist mit Datum vom 28. Juni 2013 von einem Fachunternehmen eine Bodenuntersuchung über das Vorkommen von Altlasten (Altstandorte, Altanlagen, Altstätten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserbelastungen) durchgeführt worden. Es wurden keine Bodenkontaminationen festgestellt. Nicht untersucht wurde das Vorkommen von Kampfmitteln im Boden. Falls Hinweise auf Kampfmittel auftauchen, ist das Dezernat "Zentraler Kampfmittelräumdienst" im Regierungspräsidium Darmstadt, Tel. 06151-125714, anzufordern. Unter der Tankstelle befinden sich die noch nicht untersuchten Altstandorte 440 012 050-001 012 und 440 012 050-001 001. Bei Einstellung des Tankstellenbetriebs wird eine umwelttechnische Untersuchung des Bodens erfolgen.
- Bodenschutz**
- Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden** ist bei Bauläufigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich sind zulässig. 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 HAltBodSchG der Bodenschutzbehörde anzuzeigen, falls diese Maßnahme nicht Gegenstand eines anderen Genehmigungsverfahrens ist.
- Heilquellenerschutzbereich**

Das Planungsgebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenerschutzbereiches. Gemäß § 88 HWG sind Bohrungen und Aufgrabungen tiefer 5 m unter OK Gelände genehmigungspflichtig durch das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung - Abteilung Wasser- und Bodenschutz - beim Kreisamt des Wetteraukreises. Zudem liegt der Geltungsbereich in den Zonen II und C des für die Seebezirke vorgeschriebenen Heilquellenerschutzbereiches.
- Leitungsinfrastruktur**

Alle Versorgungsunternehmen (Wasser, Kanal, Gas, Strom, Telekommunikation) haben ihre Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung ist mit der Stadt Karben abzustimmen. Gruppierungen werden unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" durchgeführt werden. Bei Baumaßnahmen ist das NIM-Normblatt zu beachten. Arbeiten am wesentlichen Rand des Geltungsbereiches sollten vorrangig die Lage der westlich der B3 gelegenen alten Fernerwartung mit Rücksicht auf die Versorgungsleitungen zu beachten. Für Aus- und Umbau der Infrastruktur wird die kostenfreie Nutzung der öffentlichen Verkehrswege ermöglicht. Der Ausbau der Infrastruktur wird rechtzeitig vom Erschließungsbeauftragten koordiniert.
- Schallschutzmaßnahmen**

Als Grundlage für die geforderten Schallschutzmaßnahmen und -nachweise stehen die Daten der Schallschneidenden Untersuchung der Berater Ingenieure Fritz GmbH, Erhausen vom 25.02.2013 zur Verfügung, die als Bestandteil des Bebauungsplanes der Begründung beiliegend sind. Bei Baumaßnahmen muss diese Untersuchung beachtet werden.
- Bodenuntersuchung auf Schadstoffe** (gem. § 44 BNatSchG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war vormals durch eine Gärtnerei mit entsprechenden Gebäuden genutzt worden. Nach Abbruch der Gebäude und Beginn der Erschließung des Geländes wurde für den Geltungsbereich von einem Fachunternehmen ein Bodengutachten erstellt. Bei den umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchungen wurden keine umweltrelevanten Bodenbelastungen angetroffen.
- Hinweise aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag**
- Notwendige Baumaßnahmen** müssen aus Gründen des Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Okt. bis zum 28. Feb. durchgeführt werden (§ 30 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).
- Aus Gründen des Artenschutzes** wird empfohlen, beim Neubau von Gebäuden an geeigneten Standorten Nisthilfen für Vögel (Haussperger, Mauersegler, Mehlschwalbe) sowie für Fledermäuse aufzuhängen oder einzubauen. In Frage kommen außen hängende, artenspezifische Nistkästen oder einbaubare Nistkästen.
- Für die Freiflächenbeleuchtung** ist aus Artenschutzgründen die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen (LED, Natrium-Niederdruckdampflampen) festgesetzt (s. III. Ziff. 4).
- Hinweis auf tierökologische Maßnahmenplanung für gefährdete Arten im Geltungsbereich**

Für "besonders geschützte" bzw. "streng geschützte" Arten, die "gefährdet" bzw. "stark gefährdet" sind und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorkommen, wird empfohlen, in die Ergebnisse der tierökologischen Untersuchung und Maßnahmenplanung zur Umsetzung von "Zurückbau" durch ein Ingenieurbüro für Umweltschutz mit Datum vom 16.02.2016 erarbeitet werden. Diese Untersuchung mit den darin erarbeiteten Umweltschutzmaßnahmen und daraus resultierender Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil dieser Baugenehmigung.
- Schutz des Bahngeländes der Deutschen Bahn**
- Dem Bahngelände** dürfen keine Oberflächen- oder sonstige Abwässer aus dem Gewerbegebiet zugeleitet werden.
- Zur Bahnsseite** hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer oder stark rankende und kriechende Gesträucher angepflanzt werden. Der Pflanzabstand zu den Hochspannungsleitungen ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Grundätzlich sind die Schutzabstände gem. DB Richtlinie (RÜ) 882 zu den Oberleitungen zu beachten. Es sind Schutzmaßnahmen für alle Stromleitungsanlagen in einem Abstand von >4,0 m zur Gleisachse zu treffen (DIN VDE 0115, VDE 0210).
- Grundstücke entlang der Bahntrasse** sind darauf einzufrieden, dass die Sicherheit des Bahnbetriebs und die Sicherheit von Personen gewährleistet ist. Die Einfriedungen sind von den Anrainern auf deren Kosten dauerhaft halten zu halten, um der Verkehrssicherungspflicht gem. den Grundstücks des § 823 BGB zu genügen.
- Die Deutsche Bahn** ist von allen Forderungen freigestellt, die aus Beeinträchtigungen durch die Bahn abgeleitet werden könnten.
- Hinweise für bauliche Anlagen entlang von Bundesstraßen**
- In Ergänzung zur 20m-Bauverbotszone** (s. Festsetzung I, Ziffer 3.4) bedürfen gem. § 9 (2) FStVG Baugenehmigungen innerhalb einer 40m-Abstandszone zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Dies gilt für a) bauliche Anlagen, die erheblich geändert oder umgenutzt werden; b) für Anlagen, die mitbar oder umbar an der Bundesstraße angeschlossen sind und geändert werden.
- Die straßenbegleitende Entwässerungsanlage der Bundesstraße darf** weder verändert noch durch Einleitung von Wasser genutzt werden.
- Pflanzungen entlang der Bundesstraße** müssen einen Mindestabstand von 4,50m vom befestigten Fahrbahnrand halten.
- Hessen Mobil übernimmt** jetzt und in Zukunft keine Forderungen hinsichtlich des Erschütterungs-, Lärm- und Abgasschutzes.

V. Nachrichtliche Übernahmen

- Fahrzeugwendekreis** nach RASI 06 Wendekreis mit R=13,0 m für die größten nach StVO zugelassenen Fahrzeuge.
- Einfahrtsbereich**

Vorhandene Einfahrtsbereiche zu Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes
- Flächen für Straßenbau-Nebenanlagen**

Abbildung der Flächen, die nach Verkehrsanlage (Objektplanung Stand 08.08.2013) in der Anbindung Tankstelle an B3 erforderlich sind für Bankett, Mulde und Geländeeinschnitt für den B3-Ausbau.
- Freizuhaltende Sichtwinkel** im Straßenverkehr gem. § 4 FStVG i.V.m. RAL
- Flächen für Stellplätze** innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Die nach Stellplatzsatzung der Stadt Karben notwendigen privaten Stellplätze können und sollen auf dem nachrichtlich eingetragenen Stellplatzflächen in der öffentlichen Verkehrsfläche vollständig oder teilweise abgeteilt werden. Teile der eingetragenen Stellplatzflächen können in der erforderlichen Breite zur Herstellung der Grundstückszufahrten genutzt werden. Beistells von Grundstückszufahrten ist die Stellplatzfläche mit einer Pflanzfläche - Größe mind. 2,5 x 1,5 m - zu begrünen.

Verfahrensvermerke

Übereinstimmungsvermerk
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Büdingen, den _____ Amt für Bodenmanagement

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.04.1996. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsbüchlich bekanntgemacht.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 13.12.2013 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker" gebilligt und die frühzeitige öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 12.12.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker" gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Ort und Dauer der Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am in der Wetterauer Zeitung mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Änderungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 06.01.2014 bis einschließlich 07.02.2014.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker" erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Ort und Dauer der Auslegung wurden am in der Wetterauer Zeitung bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 19.01.2015 bis einschließlich 20.02.2015.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Beschluss darüber in ihrer Sitzung vom den Bebauungsplan und die Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

ORTSBÜCHLICHE BEKANNTMACHUNG
Der Bebauungsplan wurde ortsbüchlich bekanntgemacht am

ABSCHLUSSERKLÄRUNG
Die Verfahrensschritte wurden wie oben angegeben durchgeführt.

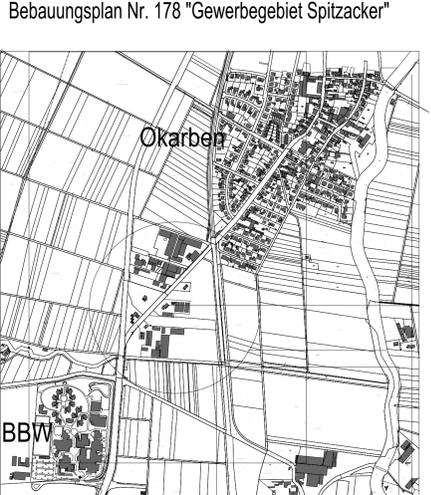
Der Magistrat der Stadt Karben
Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)
- 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 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I, S. 429).
- Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) i.d.F. v. 17.04.2007 (GVBl. I, S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.11.2014 (GVBl. I, S. 321).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.03.2010 (GVBl. I, S. 119).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (GVBl. I, S. 1474).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629).
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENAatSchG) i.d.F. 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 2 des Gesetzes vom 21.12.2015, (BGBl. I, S. 2490).
- Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010, (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.11.2015, (GVBl. I, S. 338).
- Hess. Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 1269), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. 2015, S. 218).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474).

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker"



Planverfasser
Dr.-Ing. Thomas Heinrich / AS&D
Heinrich-Dehp-Str. 61
64207 Darmstadt
Tel: 06151-9518880
Fax: 06151-9518881
mailto:th@heinhart-thom.de

Dipl.-Ing. Neuhann & Kresse Landschaftsarchitekten
Landwehrstraße 2
64207 Darmstadt
Tel: 06151-22672
Fax: 06151-25708
neuhann.kresse@online.de

Planungsstand 25.01.2017
Plangröße 59 x 135 cm