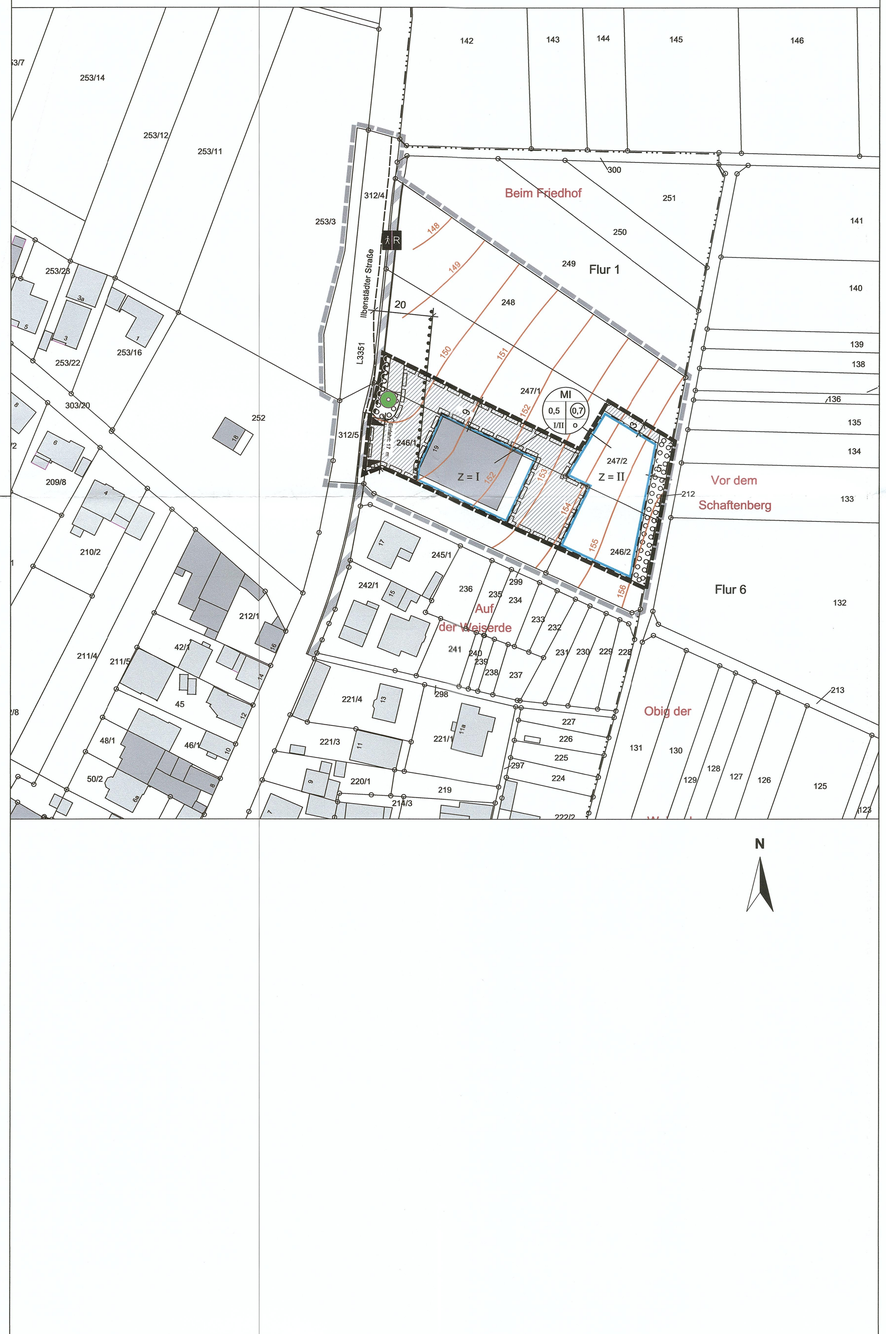
Stadt Karben, Gem. Burg-Gräfenrode

Bebauungsplan Nr. 238

„Ilbenstädter Straße“

("Busbetriebshof", 1. Änderung)

Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

1. Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Fl. 1 — Flurnummer

1.1.3 247/1 — Flurstücksnummer

1.1.4 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB

1.2.1.1 MI

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
i.V.m. § 1 (5) BauNVO, unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betreibe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:
- Die Ausnahmen des § 6a (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Demnach sind Vergnügungsstätten jeglicher Art unzulässig.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.2.1 0,5 — Grundflächenzahl

1.2.2.2 (0,7) — Geschossflächenzahl

1.2.2.3 Z = I/II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

1.2.3.1 o — offene Bauweise

1.2.3.2 Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
(bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)

1.2.4 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB)

1.2.4.1 Einfahrtsbereich (*)

1.2.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (*)

1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

1.2.5.1 Anpflanzung von Laubbäumen (*)

1.2.5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Fests. 2.4.2.1)

1.2.6 Sonstige Planzeichen

1.2.6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten im Bereich der Flurstücke 246/1, 246/2, 247/1, 247/2 und 248, der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Karben. (§ 9 (1) 21 BauGB)

1.2.6.2 Bauverbotszone gem. § 23 HStrG (*) (vgl. 4.7)

1.2.6.3 154 — Höhenlinien
(aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 182 "Busbetriebshof" übernommen)

1.2.6.4 vorhandene Gebäude

1.2.6.5 5,0 m — Bemaßung

1.2.6.6 Geh- und Radweg, planfestgestellt 2017
(außerhalb des räuml. Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes)

1.2.6.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 182 "Busbetriebshof" (informelle Darstellung)

1.2.6.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1. Änderung (§ 9 (7) BauGB)

(*) - aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen!

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 238 „Ilbenstädter Straße“ ersetzt mit Erlangung seiner Rechtskraft vollständig die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 182 „Busbetriebshof“.

2. Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 BauGB / BauNVO

2.1 Gem. § 9 (1) 1 und 4 BauGB i.V.m. §§ 1 (6) und 14 (2) BauNVO:
Die der Versorgung der Grundstücke mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig, auch, soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2.2 Gem. § 9 (1) 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) u. § 14 sowie § 23 (5) BauNVO:
Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Regenwasserzisternen sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser

2.3 Gem. § 9 (1) 24 BauGB:
Die südliche Gebäudeaußenwand der (bestehenden) Fahrzeughalle wird als geschlossene Wand ausgebildet. Hiervon ausgenommen sind Belichtungs- und Belüftungsöffnungen für Sanitär-, Sozial- und Abstellräume (*)
Die Geräuschemissionen einer eventuell erforderlichen Lüftungs- und Heizungsanlage ins Freie sind bei mittiger Lage auf dem Dach der Halle in der Summe auf einen Schallleistungspegel L_{Wa} nach DIN 45635 Teil 1 „Geräuschmessungen an Maschinen“ bzw. DIN EN ISO 3746 über die „Bestimmungen der Schalleistungspegel von Geräuschen aus Schalldruckmessungen“ von L_{Wa} = 70 dB(A) zu begrenzen (*).

2.4 Gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB:

2.4.1 Neu zu errichtende Fuß- und Gehwege, PKW-Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Ökopflaster) zu befestigen.
In begründeten Fällen, z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit, kann hiervon abgesehen werden

2.4.2 Maßnahmen nach § 9 (1) 20 und 25 BauGB:

2.4.2.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen sind geschlossene Gehölzstrukturen mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu entwickeln.

2.4.2.2 Pro 5 PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) HBO

3.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 1 HBO:
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung:
Es sind nur geneigte Dachflächen (Sattel- oder Walmdach) zulässig.

4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Hinweise

4.1 *Bodendenkmalschutz*
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens hessenArchäologie/ Kreisarchäologie stattfinden wird.
Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

4.2 *Verwertung von Niederschlagswasser*
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).
Gem. § 37 (4) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.3 *Heilquellenschutzgebiet* (*)
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes von 1929. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

4.4 *Artenschutz*
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO).
Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortplanungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. 30.09.) vorzunehmen.
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen.

4.5 *Stellplatzsatzung*
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.6 *Nachbarrechtsgesetz*
Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG) wird hingewiesen

4.7 *Bauverbotszone*
Gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz
Bauliche Anlagen an Straßen dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i. S. der §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

5. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 07.12.2018
ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung": 15.12.2018
und www.karben.de/bauleitplanung: 20.12.2018

2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB:
ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung": 15.12.2018
und www.karben.de/bauleitplanung: 20.12.2018
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung 03.01. bis 08.02.2019
Anschreiben vom: 19.12.2018

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 13.02.2020

Karben, den 19.02.2020 Siegel der Stadt

Bürgermeister

B. Ausfertigung

Der Bebauungsplan 238 „Ilbenstädter Straße", Gemarkung Burg-Gräfenrode, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.

Karben, den 20.02.2020 Siegel der Stadt

Bürgermeister

C. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung" 22.02.2020
und www.karben.de/bauleitplanung: 21.02.2020

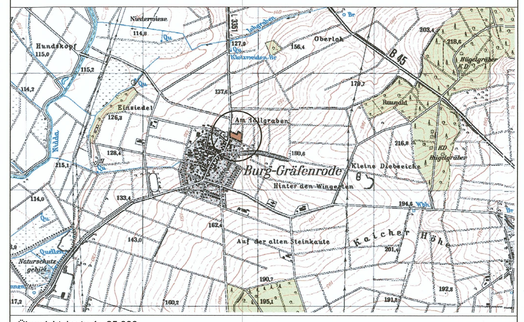
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Karben, den 25.02.2020 Siegel der Stadt

Bürgermeister

Stadt Karben, Gem. Burg-Gräfenrode

Bebauungsplan Nr. 238
„Ilbenstädter Straße"
("Busbetriebshof", 1. Änderung)
(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13 a BauGB)



Übersichtskarte 1 : 25.000

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm) 90 x 60	Maßstab 1 : 1.000	
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/ digit. Bearbeitung
Entwurfskonzept	08.11.2018	M. Rück	/ P. Adelhelm
Erg. Bodendenkmalschutz/ Bauverbotszone			
Fassung zur Satzung	04.03.2019		

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
*Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung*
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
www.seifert-plan.com
Tel. 06403/ 9503 - 21
Fax 06403/ 9503 - 30
e-mail: matthias.rueck@seifert-plan.com