



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 11 - 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

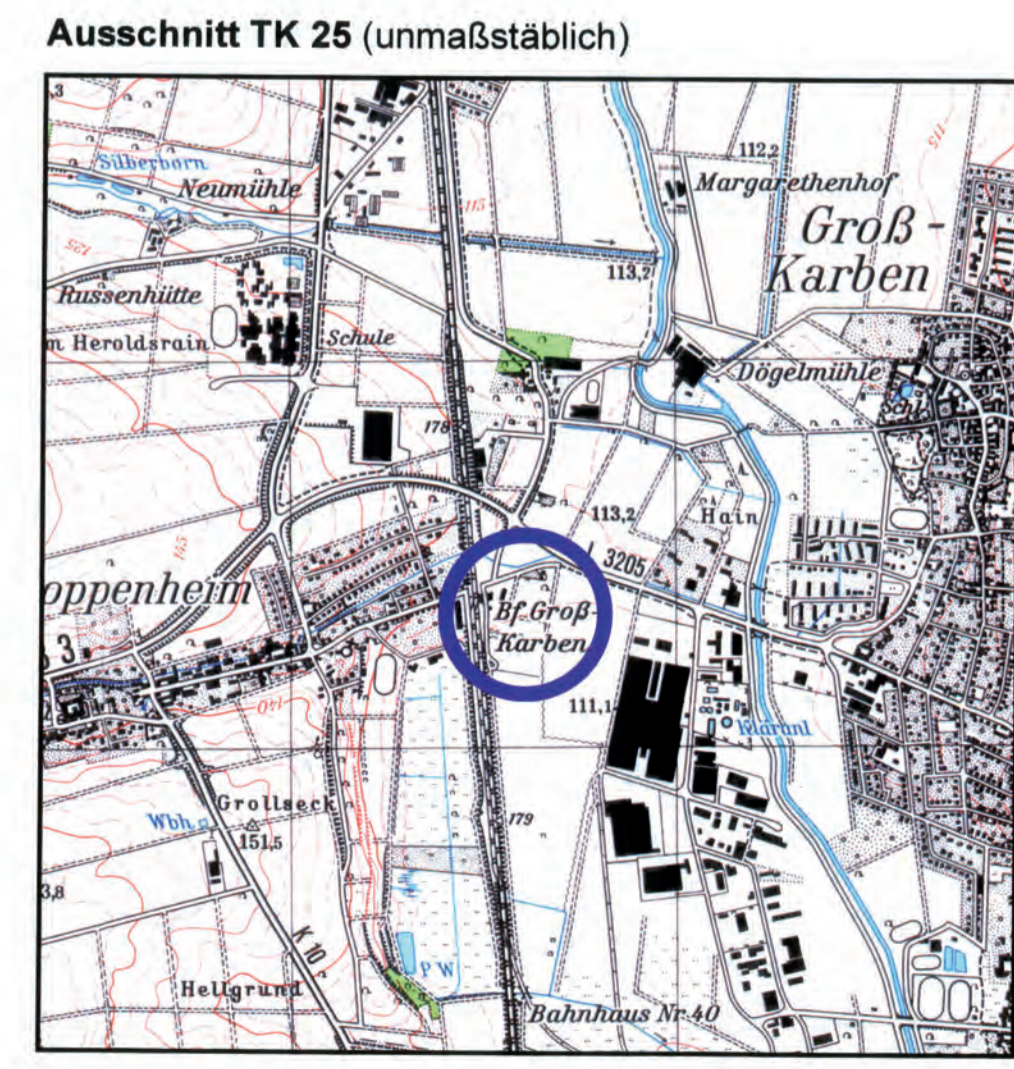
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Bundesimmissschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004), die Bauordnungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990), die Planzonenverordnung (PlanzVVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990) und die Hess. Bauordnung (HBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.06.2002).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 (4) BauNVO
1.1.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 darf durch Stellplatzflächen um bis zu 0,1 überschritten werden.

1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 und § 11 BauNVO
1.2.1 Das Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO-E) dient der Unterbringung von Einzelhandels-einrichtungen für Güter des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs. Darüber hinaus zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe und nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe, sofern sie den Handelsbetrieben gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2.2 Im Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO-E) ist eine Verkaufsfläche von 5.100 qm zulässig.
1.2.2.1 Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ (SO-E) unterliegen die nachfolgend aufgeführten Sortimente folgenden Verkaufsflächenbeschränkungen:
a) Lebensmittel auf max. 2.400 qm Verkaufsfläche,
b) Getränke auf max. 600 qm Verkaufsfläche,
c) Drogerieartikel auf max. 600 qm Verkaufsfläche,
d) Bekleidung auf max. 900 qm Verkaufsfläche,
e) Schuhe auf max. 400 qm Verkaufsfläche,
f) Ergänzende Sortimente in kleinteiligen Verkaufseinheiten (z.B. Zeitschriften, Tabak, Lotto, Blumen, Geschenkartikel) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 200 qm.

1.2.3 Ausnahmevorschriften können zugelassen werden:
a) Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
b) Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten und Gewerbegebieten allgemein zulässig sind.

1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO
1.3.1 In den mit SO-E bezeichneten Flächen gelten folgende Gebäudehöhenfestsetzungen:
Geneigtes Dach:
Die Firsthöhe (FH) beträgt bei geneigten Dächern max. 9,00 m, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zur Oberkante der Firstlinie. Die Traufhöhe (TH) darf max. 4,50 m betragen, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
Flachdach:
Die Gebäudehöhe beträgt bei Flachdächern max. 6,50 m, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zur Oberkante (OK) des Gebäudes. Überschreitungen um bis zu 2,0 m durch untergeordnete Gebäuteile (z.B. Oberlicht) können zugelassen werden.

1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB
1.4.1 Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. wülfeniges Pflaster, Rasengittersteine). Je fünf Stellplätze ist ein hochstämmiger und großkröniger Laubbaum (1. Ordnung) zu pflanzen. Der Anteil der vegetationsfähigen Flächen im Bereich der Stellflächen beträgt mind. 20%.

1.4.2 Die entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden fensterlosen Fassadenflächen von mehr als 30 qm Fläche sind mit geeigneten Kletterpflanzen intensiv zu begrünen (mind. je 3 Rd. Meter Außenwand 1 Pflanze). Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste unter 4.5 aufgeführten Arten.

1.4.3 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden. Grundstückeinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune zulässig. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist aus Gründen des Lärmschutzes die Errichtung einer geeigneten Lärmschutzwand im Bereich zwischen den beiden Marktgebäuden zulässig.

1.4.4 Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51 Abs. 3 HWG zu verwerten bzw. zu versickern, soweit kein Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu befürchten ist. Überschüssiges Wasser ist dem nächstgelegenen Vorfluter (Flur 265/1, Flur 7, Gemarkung Kloppenheim) zuzuführen. Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein.

1.4.5 Bestehende heimische Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige sind durch Pflanzung gleichwertiger heimischer Gehölze zu ersetzen.

1.4.6 Die in der Planzeichnung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Randbereiche des Plangebietes sind mit dicht wachsenden, schnittverträglichen Laubhecken sowie Laubbäumen intensiv zu bepflanzen.

1.4.7 Anpflanzungen und Nachpflanzungen von Bäumen und Gehölzen sind mit einheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste unter 4 aufgeführten Arten. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Zu beachten sind hierbei DIN 18520 sowie RAS-LG 4.

1.5 Gem. § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 135a BauGB - Zuordnung
1.5.1 Zur Kompensation der planerisch vorbereiteten Eingriffe, wird dem Bebauungsplan gemäß § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 135a BauGB ein Ausgleichsáquivalent von 271,814 Biotopwertepunkten aus dem städtischen Ökokoonto zum Entwicklungskonzept „Naturnahe Nidda“ zugerechnet.

1.6 Gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
1.6.1 Flächen für Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit. Die Flächen für Geh- und Fahrrechte dienen der Sicherstellung von jeweils einer Fuß-/Radwege-Verbindung mit einer Breite von max. 4 m.

1.6.2 Die Geh- und Fahrrechte beziehen sich auf erdgleiches Höhenniveau.

1.7 Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
1.7.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen werden folgende Vorkehrungen getroffen:
1.7.1.1 Im Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO-E) erfolgt die Be- und Entladung der Lieferfahrzeuge in baulich lármschutzschützten Zonen.
1.7.2 Entlang der in der Planzeichnung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flanken sind Abluftöffnungen (z.B. Schächte von Ventilatorenanlagen) sowie die Installation von lármelevanten Anlagenteilen (z.B. Kühlern, Lüftern) unzulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO
2.1 Die Dachdeckung ist bei geneigten Dächern in dunkler Farbe (z.B. dunkelrot, braun, anthrazit) vorzunehmen.
2.2 Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer auszuführen. Untergeordnete Gebäuteile oder Dachaufbauten können auch in anderen Dachformen ausgeführt werden.
2.3 Flachdächer auf den Hauptgebäuden sind nur in Verbindung mit der Überstellung der Dachflächen durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und / oder mit einer intensiven Dachbegrünung zulässig.
2.4 Verkleidungen mit glasierten Fliesen, Kunststoff, Faserzement oder grellbunten Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenwände sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verbinden.
2.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung eines Pylons als gemeinsamer Werbeträger mit einer Höhe von max. 12 m zulässig, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeschnitt bis zur Oberkante (OK) des Pylons.
2.6 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen sowie bewegliche Schauländer sind nicht zulässig.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
3.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
3.2 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsbereich Verwendung finden (Erdmassenausgleich).
3.3 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 nach § 19 AltlastG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums Darmstadt - Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.
3.4 Um die Lockwirkung auf nachtaktive Tierarten zu reduzieren, sollen als Außenbeleuchtung Naturtonlampen-Hochdruck- oder Niederdrucklampen verwendet werden. Naturtonlampen dienen nicht nur dem Tierschutz sondern sparen Energie und werden - anders als die bisher verwendeten Quecksilberlampen - kein teurer Sondermüll.
3.5 Im Bereich von Ver- und Entsorgungslösungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungslösungen gilt das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 19630.
3.6 Beginn und Ablauf der Erschließungsplanung ist mit den betroffenen Erschließungsträgern frühzeitig abzustimmen.
3.7 Der Planbereich liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe nach § 123 HWG durch die Untere Wasserbehörde genehmigungspflichtig.
3.8 Die Anlage eines Gewässerdurchlasses bedarf einer besonderen wasserrechtlichen Genehmigung (Befreiung nach § 71 HWG) durch die zuständige Untere Wasserbehörde.
3.9 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkflug usw.). In Zeiten von Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hierbei werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnhöfe planfestgestellt sind. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER
Pflanzliste als gültige Pflanze. Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste gültiger Pflanzenarten vom 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume	Birnen: Alexander Lukas Chapas Lebling Graue Jagdbirne Grüne Jagdbirne Gelbe Butterbirne Gute Graue Gute Luise Nordhäuser Winterbirne Oberösterreichische Weinbirne Pastorenbirne Schweizer Wasserbirne
4.2 Großkrönige Bäume	Südkirschen: Muskatkirsche Odenburger Rheinischer Bahnhof Rheinischer Winterambour Rote Sternkirsche Roter Bockapfel Gelter Edelapfel Hauzapfel Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Landsberger Renette Muskatkirsche Odenburger Rheinischer Bahnhof Rheinischer Winterambour Rote Sternkirsche Roter Bockapfel Schneefrasse Schneefrasse Schöne aus Nordhausen Schöner von Bockapfel Winterambour Wintertronzapfel
4.3 Mittel- und kleinkrönige Bäume	Waldreife: Eckertay II Platanen/Zweitschigen Bühlers Frühzweitschige Ortenauer Hauszweitschige Wangenheims Frühzweitschige
4.4 Sträucher	Säuerkirschen: Ludwigs Frühe Heddlings Frühe - Spitz-Ahorn - Schwarzerle - Rotuche - Esche - Vogelkirsche - Stieleiche - Winter-/ Sommerlinde
4.5 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung	- Birke - Hainbuche - Zitter-Pappel - Traubenkirsche - Salweide - Mehlbeere - Eberesche - Feld-Ahorn - Roter Hartriegel - Kornelkirsche - Hasel - Eingriffeliger Weißdorn - Pfaffenhütchen - Liguster - Heckenkirsche - Echte Mispel - Hundrose - Schwarzer Holunder - Gewöhnlicher Schneeball - Waldrebe - Efeu - Hopfen - Jägelgänelieber (Geißschlinge) - Gelber Kletterender Wein - Spierdistel, Kletterrosen, Zaunrose, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 08.10.2004 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 187 "Einkaufszentrum Bahnhof Groß-Karben" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 16.10.2004.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf, Begründung und Umweltprüfung vom 14.03.2005 bis zum 11.04.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 05.03.2005.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.03.2005 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 14.03.2005 bis zum 11.04.2005 aufgefordert.

4. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.04.2005 nach Abwägung der eingegangenen Anregungen die Offenlegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 30.04.2005.

5. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf, Begründung und Umweltprüfung vom 09.05.2005 bis zum 10.06.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 30.04.2005.

6. BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.05.2005 gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 09.05.2005 bis zum 10.06.2005 aufgefordert.

7. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 09.09.2005 in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der eingegangenen Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde genehmigt. Die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO wurden als Satzung beschlossen.

Stadt Karben, den 24.04.2005

Jürgen Schulz
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

8. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 17.09.2005 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Karben, den 24.04.2005

Jürgen Schulz
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

Stadt Karben
Stadtteil Kloppenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187
"Einkaufszentrum Bahnhof Groß-Karben"

Planungsstand: 09/2005 Exemplar des Satzungsbeschlusses

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing gez.: Chr. Schweinfest gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

Datell: EKZ_BPL.mct Plangröße: 1,0 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
Tel: 06426/92076 Fax: 06426/92077
http://www.großhausmann.de
info@großhausmann.de

Maßstab 1 : 500