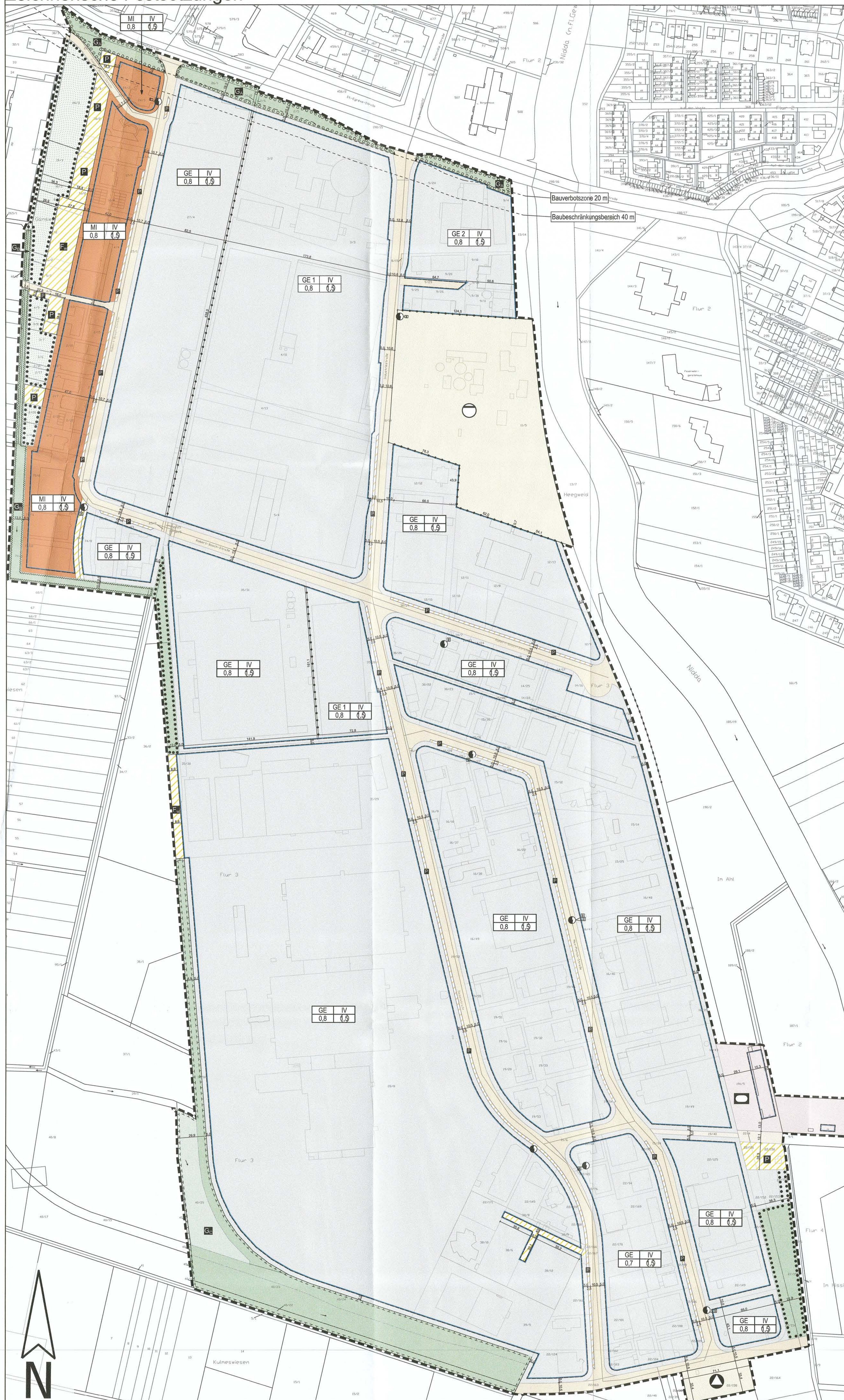
Zeichnerische Festsetzungen



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (vgl. Ziff. A. 2.)			maximale Anzahl der Vollgeschosse
	GE	IV	
	0,8	(1,5)	
Grundflächenzahl (GRZ)			Geschossflächenzahl (GFZ)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

1. Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung (s. Ziff. A. 2.)
2.-4. Maß der baulichen Nutzung (s. Ziff. A. 4.)

2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 8 BauNVO)

2.1 Gewerbegebiet - GE und GE 1

2.1.1 Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

2.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2.1.3 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
1. Vergnügungsstätten.

2.2 Gewerbegebiet - GE 2

2.2.1 Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

2.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Einzelhandelsbetriebe bis 700 qm Verkaufsfläche (§ 1 (9) BauNVO),
4. Lagerhäuser und Lagerplätze.

2.2.3 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
1. Einzelhandelsbetriebe über 700 qm Verkaufsfläche,
2. Vergnügungsstätten.

2.3 Mischgebiet - MI

2.3.1 Zulässig sind
1. Wohngebäude
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.3.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Vergnügungsstätten.

2.3.3 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

3. Flächen für den Gemeindebedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zu sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

4. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m §§ 16, 19, 20 BauNVO)

4.1 Innerhalb der als Gewerbe- und Mischgebiet festgesetzten Flächen sind die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundfläche im GE 1 durch
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist bis zu einer GRZ von maximal 0,9 zulässig.

4.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale zulässige Höhe von Gebäuden wird auf 15,00 m festgesetzt (s. Ziff. A. 4.3).

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist für technisch notwendige Dachaufbauten auf max. 1/3 der Fläche zulässig, sie müssen mind. 1,5 m vom Gebäuderand zurückgesetzt sein.

4.3 Der Höhenbezug entspricht dem höchsten Punkt, des über die Gesamtlänge des Baugrundstücks angrenzenden Niveaus der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen wird.

4.4 Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb der Baugrenzen ist die durch Planeintrag festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig (s. Ziff. A. 1.).

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

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

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6.3 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6.4 Zweckbestimmung: Parkplatz

6.5 Zweckbestimmung: Feuerwehrumfahrung

7. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 6 BauGB und §§ 16, 19, 47 HStrG)

Das Zufahrtsverbot ist zeichnerisch festgesetzt (vgl. auch Ziff. C. 8.3).

8. Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

8.1 Elektrizität (Transformatorenstation)

Die Transformatorenstationen sind innerhalb der dafür festgesetzten Fläche mit einem Grenzabstand kleiner 3 m aber größer 0 m zu errichten.

8.2 Zweckbestimmung: Abwasser (Kläranlage)

8.3 Zweckbestimmung: Abfall (Wertstoffhof)

9. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

9.1 Offener Graben

Im Plangebiet ist ein zeitweise wasserführender Graben aufzufinden (s. Ziff. I. 12.3).

9.2 Für die als G_B gekennzeichnete öffentliche Fläche wird als Entwicklungsziel ein naturnaher Graben festgesetzt:

Der vorhandene Graben ist als zeitweise wasserführendes, langsam fließendes oder stehendes Gewässer zu erhalten und zu entwickeln. Die Begleitvegetation ist der gelenkten Sukzession zu überlassen. Bäume und Sträucher sind zu erhalten und in einem 10-15 jährigen Turnus auf den Stock zu setzen. Die Grabensohle und -böschungen sind zur Sicherung des Abflussquerschnitts abschnittsweise maximal einmal jährlich und mindestens einmal alle drei Jahre zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Dünger- und Pestizideinsatz sind unzulässig.

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

10.1 Für die als G_C gekennzeichnete öffentliche Grünfläche wird als Entwicklungsziel ein Amphibien- und Reptilienhabitat festgesetzt:

Der vorhandene Graben ist als naturnahes, langsam fließendes oder stehendes Gewässer zu erhalten und zu entwickeln. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und in einem 5-10 jährigen Turnus auf den Stock zu setzen. Die ehemaligen Gleisanlagen und Schotterbetten sind zu belassen und von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Die Wiesen- und Hochstaudenvegetation sowie die Schotterflächen sind abschnittsweise maximal einmal jährlich und mindestens einmal alle drei Jahre zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Dünger- und Pestizideinsatz sind unzulässig.

10.2 Bei der Herstellung der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Feuerwehrumfahrung – ist der Eingriffsbereich vor Beginn der Baumaßnahmen auf ein tatsächliches Vorkommen von Reptilien hin zu untersuchen. Bei einem positiven Befund sind die relevanten Flächen soweit unattraktiv zu machen, dass die Reptilien vergrämt und zum Abwandern in die angrenzenden Habitatflächen motiviert werden. Trotz Vergrämung im Eingriffsbereich verbleibende Individuen müssen ggf. in die angrenzenden Flächen umgesiedelt werden. Die Vergrämungs- und Umsiedlungsmaßnahmen sind ausschließlich durch fachkundiges Personal auszuführen und erfordern ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung.

10.3 Für die **Fläche 1 für Ausgleichmaßnahmen** wird als Entwicklungsziel ein naturnaher Grabenlauf innerhalb einer Feuchtwiese festgesetzt:

Der Wiesenbachgraben und der südöstlich angrenzende Graben sind abschnittsweise durch die Anlage von Grabentaschen aufzuweiten. Die Grabenböschungen sind abzuflachen. Beidseitig des Grabens sind in einer Breite von 5 – 10 m im Wechsel Ufergehölze, Hochstauden- und Röhrichtbestände durch Ansaat und/oder Initialpflanzung zu entwickeln. Entlang der Westgrenze der Fläche 1 ist eine 10 m breite Gehölzpflanzung anzulegen. Je 2,5 m² ist ein Gehölz zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Bei Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Arten der Auswahlliste 1 und 2 zu verwenden. Die Gehölze sind abschnittsweise in einem 10-15 jährigen Turnus auf den Stock zu setzen. Die Hochstauden- und Röhrichtbestände einschließlich der Grabenböschungen und –sohle sind maximal einmal jährlich und mindestens einmal alle drei Jahre zu mähen. Die übrige Fläche ist durch eine maximal zweischürige Pflege bzw. Bewirtschaftung als Feuchtwiese zu entwickeln bzw. zu erhalten. Der erste Schnitt erfolgt nicht vor dem 05. Juni, der zweite Schnitt nicht vor dem 15. August. Bei unerwünschtem Aufwuchs ist ein zusätzlicher Schröpfschnitt zulässig. Das Schnittgut ist abzuräumen. Dünger- und Pestizideinsatz sind unzulässig.

10.4 Für die **Fläche 2 für Ausgleichsmaßnahmen** wird als Entwicklungsziel ein naturnaher Grabenlauf mit Ufergehölzen festgesetzt:

Der vorhandene Graben ist abschnittsweise durch die Anlage von Grabentaschen aufzuweiten. Die Grabenböschungen sind abzuflachen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Die Gehölze sind abschnittsweise in einem 5-10 jährigen Turnus auf den Stock zu setzen. Die Grabensohle und -böschungen sind abschnittsweise maximal einmal jährlich und mindestens einmal alle drei Jahre zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Dünger- und Pestizideinsatz sind unzulässig.

10.5 Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) zu verwenden.

11. Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.1 Straßenbegleitgrün

Die als G_A gekennzeichnete öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sind gärtnerisch zu gestalten.

Mindestens 20% der Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Je 400 m² ist ein Einzelbaum der Auswahlliste 3 (s. Ziff. D) zu pflanzen. Die Baum- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

11.1.1 Innerhalb der als öffentliche Grünfläche, mit dem Entwicklungsziel G_A festgesetzten Fläche an der L3205 (Bahnhofstraße), befindet sich ein Fußgänger- und Fahrradweg. Dieser ist dauerhaft zu pflegen und erhalten.

11.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind – bis auf die erforderlichen Zufahrten - gärtnerisch zu gestalten. Entlang der Erschließungsstraßen ist je 10 lfm ein Laubbaum zu pflanzen. Die Standorte können für Zufahrten variiert werden, solange die Anzahl gleich bleibt. Die Baum- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

11.3 Die Gewerbeflächen zuzüglich der zugeordneten privaten Grünflächen sind zu 10% gärtnerisch zu gestalten.

11.4 Für je fünf Stellplätze ist ein Baum der Auswahlliste 3 (s. Ziff. D) als Hochstamm mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Nicht befestigte Flächen zwischen Stellplatzflächen sind zu begrünen.

11.5 Flach- und flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind zu 100 % der Fläche mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm zu begrünen. Flächen für Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen.

11.6 Zusammenhängende fensterlose Fassaden ab einer Fläche von 75 m² sind zu begrünen. Je 5 lfm ist ein Rankgehölz zu pflanzen.

12. Flächen für Maßnahmen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

12.1 Private Grünflächen

In den privaten Grünflächen sind die Wiesenflächen durch maximal zweimalige Mahd jährlich zu erhalten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Vorhandene heimische und standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.

12.2 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ohne Zweckbestimmung sind vorhandene Wiesen durch zweischürige Mahd zu erhalten. Der erste Schnitt erfolgt nicht vor dem 05. Juni, der zweite Schnitt nicht vor dem 15. August. Das Schnittgut ist abzuräumen. Dünger- und Pestizideinsatz sind unzulässig. Vorhandene Obstgehölze sowie heimische und standortgerechte Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind einer natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Ein Rückschnitt von Gehölzen zur Herstellung offener Teilbereiche ist zulässig.

12.3 Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

13. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete, ist durch einen schalltechnischen Nachweis im Rahmen des Bauantragsverfahrens, oder als Auflage zur Baugenehmigung, nachzuweisen (s. Ziff. C. 10.2).

14. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15. Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

16. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Ökokonto-Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Karben in einem Umfang von 88.650 Biotopwertpunkten zuzuordnen.

B. Satzung über die Gestaltung baul. Anlagen

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294):

1. Technische Dachaufbauten

1.1 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Solarenergie sind in Verbindung mit einer Dachbegrünung, zulässig (s. Ziff. A. 11.5).

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Gebäudeumfahrten, Stellplätze und Fahrgassen auf privaten Freiflächen

Notwendige Fahrgassen und Gebäudeumfahrten sowie Stellplätze und ihre Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

3. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

4. Werbeanlagen

4.1 Es wird auf die Satzung über Art, Gestaltung und Standortauswahl von Werbeanlagen in Teilbereichen der Stadt Karben (Satzungsbeschluss 09.09.2016) hingewiesen. Diese gilt im überwiegenden Teil des Plangebietes.

4.2 Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone

Werbeanlagen sind grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße 3205 unzulässig.

4.3 Werbeanlagen an der Landesstraße

Innerhalb der Baubeschränkungszone der Landesstraße 3205 sind Werbeanlagen nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Größe, Art und Beschaffenheit nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen (wie z.B.: Ablenkung, Blendwirkung usw.) auf den fließenden Verkehr auf der Landesstraße zu nehmen.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten (Vermeidung von Fernwirkung auf die freie Strecke der Landesstraße 3205).

C. Hinweise

1. Stellplatzsatzung

Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

2. Bodendenkmäler

2.1 Die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, sind zu berücksichtigen. Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 HDSchG hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Wetteraukreis in Friedberg unverzüglich anzuzeigen.

2.2 Im Geltungsbereich der Ausgleichsfläche 1 des Bebauungsplans liegen Kulturdenkmäler. Darin sind Luftbildbefunde bekannt, die möglicherweise als Reste von Grabhügeln zu deuten sind. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch mögliche Bodeneingriffe (Anlage von Flachwasserteichen o. ä.) Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden. Im Vorfeld von möglichen Bodeneingriffen ist eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

3. Altlasten und Bodenveränderungen

3.1 Im Bereich des Plangebietes liegen folgende Einträge als Altstandorte gemäß Altlasteninformationssystem (ALTIS) vor (s. a. Begründung, Kap. 5.5 Bodenschutz):
- 440.012.000-000.001 – Grundwasserschadensfall, Status: Verdacht – Max-Planck-Straße 21
- 440.012.030-001.032 – Altstandort, Status: Adresse/Lage überprüft – Industriestraße 18
- 440.012.030-001.034 – sonstige schädliche Bodenveränderung, Status: Verdacht aufgehoben – Robert-Bosch-Straße 20
- 440.012.030-001.035 – sonstige schädliche Bodenveränderung, Status: Sanierung abgeschlossen – Max-Planck-Straße 26

Bei Feststellung von Kontaminationen sind die einschlägigen umweltrechtlichen Vor-schriften zu beachten.

4. Artenschutz

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v a. Vögel und ggf. Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher möglichst nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.11 und dem 28./29.02 des Folgejahres zu beseitigen. Bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein können. Bei der Herstellung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Feuerwehrumfahrung ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob Reptilien betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungsstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

4.2 Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) empfohlen.

5. Pflanzen- und Saatgutverwendung:

Gemäß § 40 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, der Genehmigung der zuständigen Behörde Demnach sind innerhalb der Öffentlichen Grünflächen und den Ausgleichsflächen ausschließlich zertifizierte Gehölze des Vorkommensgebietes IV „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" und Regio-Saatgut des Produktionsraums 4 „Westdeutsches Berg- und Hügelland" bzw. Ursprungsgebietes 21 („Hessisches Bergland") verwendet werden. Für Obstgehölze besteht kein Genehmigungsvorbehalt.

6. Wasserwirtschaft

Gemäß § 23 HWG ist im Außenbereich ein 10 m und im Innenbereich, im Sinne der §§ 30 und 34 des BauGB, ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen, freizuhalten.

7. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe sind genehmigungspflichtig.

Die dort festgelegten Ge- und Verbote sind zu beachten.

8. Entwässerung

8.1 Niederschlagswasser

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

8.2 Ableitung von Oberflächenwässer, Straßenentwässerung Landesstraße

Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew. (Ausgabe 2005) erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße über Gräben und Mulden.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Aufgrabungen u. dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem jeweiligen Straßenbaulastträger die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straßen durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

Dem Straßengelände der klassifizierten Straße dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswasser und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

9. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

9.1 Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

9.2 Bei notwendigen Erdarbeiten im Bereich von Kabeln ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, sich vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg in Verbindung zu setzen.

9.3 Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

10. Immissionsschutz

10.1 Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der L3205 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Karben hat Sorge zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späterem Zeitpunkt.

Die Ausweisung des Mischgebietes erfolgt in Kenntnis der von den umgebenden Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen.

10.2 Die Erfordernisse an notwendige Immissionsschutzmaßnahmen im Bereich des Mischgebietes, sind an die benachbarten Gewerbebetriebe anzupassen (s. Ziff. A. 13.).

11. Bauliche Anlagen an Straßen

11.1 Bauverbotszone

Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG:

Bauliche Anlagen an Straßen dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
- 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.

11.2 Baubeschränkungsbereich

Gemäß § 23 Abs. 2 HStrG:

Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
- bauliche Anlagen längs der Landes- oder Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
- bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Gemäß § 23 Abs. 3 HStrG darf die Zustimmung nach Satz 2 versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

11.3 Zufahrtsverbot

Gemäß §§ 16, 19, 47 HStrG wird entlang der Landesstraße L3205, sowie beidseitig entlang der in die Landesstraße L3205 einmündenden Gemeindestraße (Robert-Bosch-Straße) auf einer Mindestlänge bis 20 m ins Plangebiet hinein ein durchgängiges Zufahrtsverbot gem. PlanzV (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festgesetzt.

D. Artenliste

1. Ufergehölze
Qualität: Sträucher 60-100 bzw. Heister 100-150

Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Silber-Weide	Salix alba
Korb-Weide	Salix viminalis
Bruch-Weide	Salix fragilis
Purpur-Weide	Salix pupurea
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

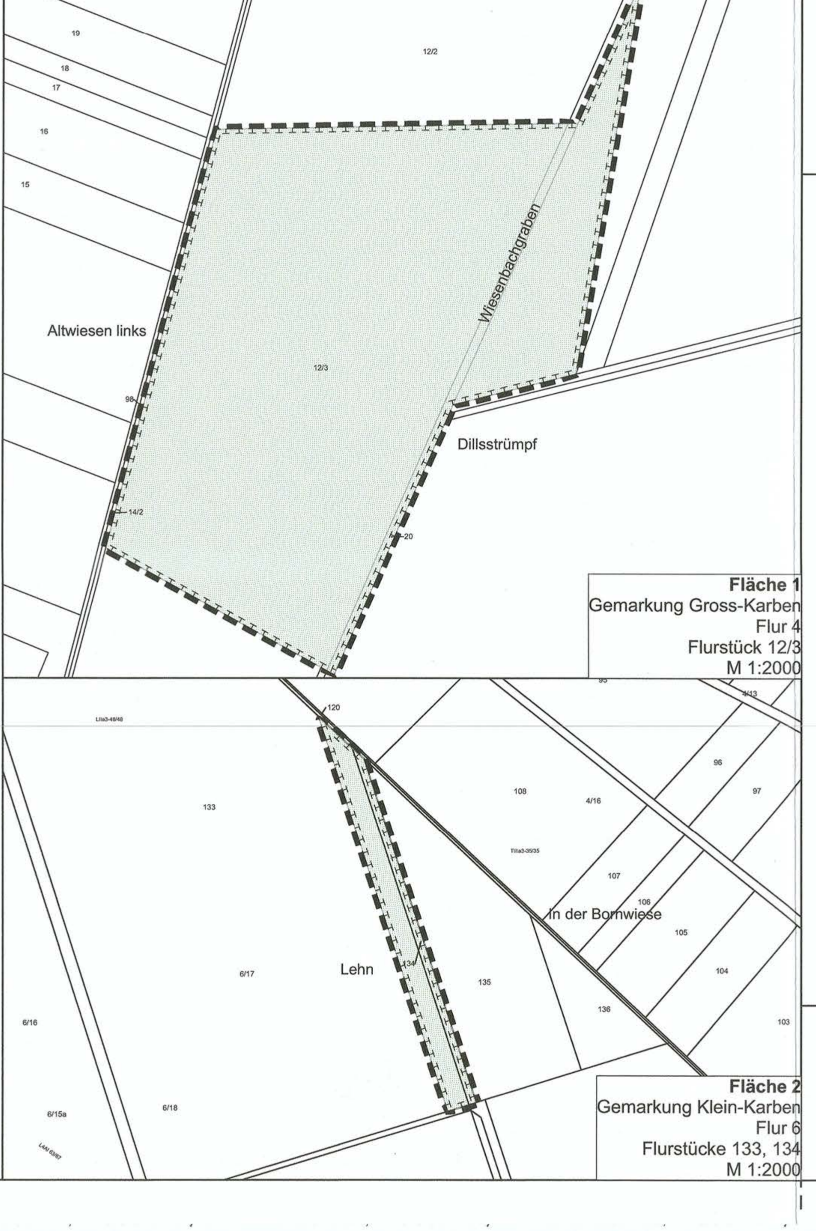
2. Sträucher
Qualität: Sträucher 60-100 bzw. Heister 100-150

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Blut-Hartriegel	Cornus sanguineum
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina

3. Einzelbäume
Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 16-18

Feld-Ahorn	Acer campestre i. S.
Spitz-Ahorn	Acer platanoides i. S.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata i. S.
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos i. S.
Mehlbeere	Sorbus aria
Weißdorn, Rotdorn	Crataegus spec.

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198)

Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 366)

Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.08.2017.	
BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.04.2018.	BEKANNTMACHUNG der frühzeitigen Beteiligung am 21. April 2018.
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 30. April 2018 bis einschließlich 08. Juni 2018 durchgeführt.	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom 23. April 2018 von der frühzeitigen Beteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08. Juni 2018 aufgefordert.
OFFENLAGEBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 20. August 2019.	BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am 07. September 2019.
OFFENLAGE Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 16. September 2019 bis einschließlich 25. Oktober 2019 durchgeführt.	BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom 02. September 2019 von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18. Oktober 2019 aufgefordert.
BESCHLUSS ERNEUTE OFFENLAGE durch die Stadtverordnetenversammlung am 13. Februar 2020.	ERNEUTE BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am 22. Februar 2020.
ERNEUTE OFFENLAGE Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 02. März 2020 bis einschließlich 25. März 2020 durchgeführt.	ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom 24. Februar 2020 von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25. März 2020 aufgefordert.
SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 28. Mai 2020.	

AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass
- die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und
- der vorliegende Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet" dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben vom 28. Mai 2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Karben, den 15. Juni 2020
Der Magistrat der Stadt Karben
Rahn
Bürgermeister

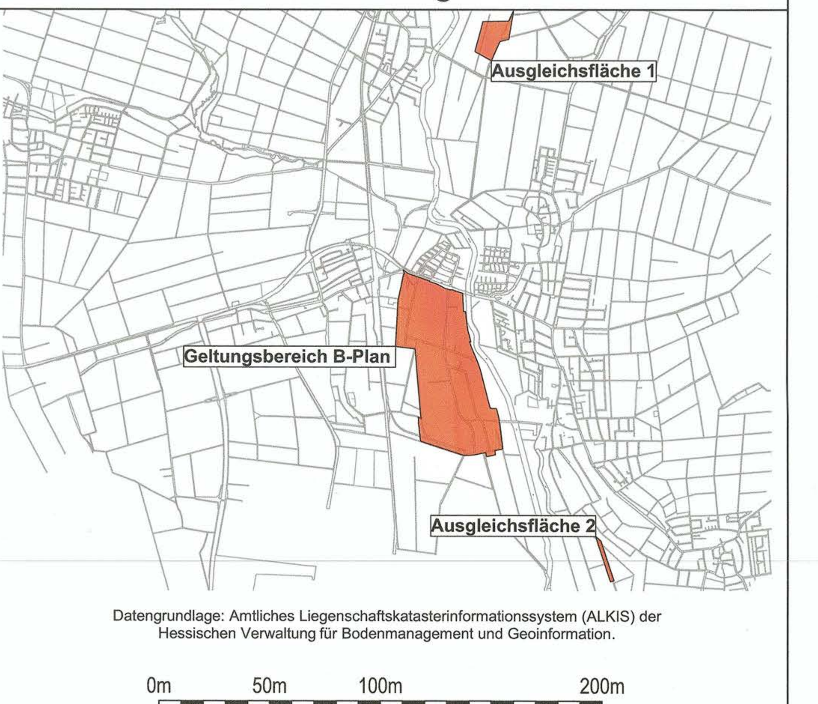
BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT
Der Satzungsbeschluss wurde am 13. Juni 2020 bekanntgemacht mit Hinweis, wo der Plan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Karben, den 15. Juni 2020
Der Magistrat der Stadt Karben
Rahn
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 125-4 "Gewerbegebiet"

Stadt Karben

- Satzung -



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

0m 50m 100m 200m

Maßstab 1:2000

Stand: 05. Mai 2020

blfp architekten
blfp architekten gmbh
Straßheimer Str. 7 | 61169 Friedberg