Stadt Karben, Gem. Petterweil

Bebauungsplan Nr. 233 „Hof Gauterin“

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 2 Flurnummer

1.1.3 53/ 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 SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO),
Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Erholung
gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO - zulässig sind:
im SO 1
- Wohngebäude für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie sonstige Nutzungsberechtigte im Umfang von insgesamt max. 4 Wohnungen/ Wohneinheiten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Lagerhäuser / Lagerplätze
- Verwaltungs-/ Bürogebäude
- Seminarräume
- Indoor-Golf, Indoor-Fußball, Indoor-Spielplatz
- Dusch- und Sanitäranlagen

im SO 2
- die vorgenannten Nutzungen *sowie*
- eine gastronomische Einrichtung
- eine untergeordnete Beherbergungseinrichtung mit bis zu max.12 Betten

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

1.2.2.1 0,6 Grundflächenzahl

1.2.2.2 $GR_{max.}$ maximale Gebäudegrundfläche in m²

1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen im m über Erdgeschoss-Rohfußboden (Bestand)
Im Falle einer ersatzweisen - oder Neuerrichtung von Gebäuden bzw. von eventuellen Gebäudeniedelegung muss zuvor die Höhe üb. NHN der Bestandsgebäude (Erdgeschoss-Rohfußboden) eingemessen und dokumentiert werden.

1.2.2.3.1 $OK_{max.}$ hier: maximale Oberkante baulicher Anlagen
Im Bereich des mit " gekennzeichneten Wohngebäudes ist im Zuge eines Dachgeschossausbaus eine $OK_{max.}$ = 10, 5 m zulässig, in diesem Fall ist ein Flachdach unzulässig (§ 91 (1) HBO).

1.2.2.3.2 $FH_{max.}$ hier: maximale Firsthöhe

1.2.3 Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

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

1.2.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich ist (§ 9 (1) 9 BauGB)

1.2.4.1 Servicegebäude/ Infozentrum "Hof Gauterin"
(Kiosk, Bistro, Sanitäre Einrichtungen) (vgl. Fests. 2.3)

1.2.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB)

1.2.5.1 LW/EW Landwirtschaftsweg/ Erschließungsweg

1.2.5.2 R Radweg

1.2.5.3 Fußweg

1.2.5.4 EW priv. privater Erschließungsweg

1.2.5.5 P priv. Private Parkflächen/ Besucherparkplätze (wasserdurchlässig befestigt)
(Flächenaufteilung = informelle Darstellung gemäß Verkehrskonzeption IMB Plan, Frankfurt/ Main 03/ 2019)

1.2.5.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.5.7 Sichtfelder - gem. § 9 (1) 11 BauGB:
Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bewuchs, Grundstücks -einfriedung udgl. über 0,8 m, gemessen von der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten bzw. durch Beseitigung von sichtbehindernden Einrichtungen herzustellen.
(gemäß Verkehrskonzeption IMB Plan, Frankfurt/ Main 03/ 2019)

1.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 12 und 14 BauGB

1.2.6.1 offenes Speicherbecken / Löschwasserreservoir
i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB: Zur Minimierung der Wasserverdunstung und damit mittelbar zum Schutz des Grundwassers ist das Speicherbecken nach Möglichkeit mit einer Abdeckung zu versehen

1.2.7 Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.2.7.1 Sport-, Spiel- und Freizeitflächen (Golf - Übungsgelände, Fußballgolf, etc.)

1.2.8 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18a BauGB)
(vgl. Fests. 2.4.2.3)

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

1.2.9.1 Biotopentwicklungsfläche/ -maßnahmen ("Blühstreifen Feldlerche")
(vgl. Fests. 2.4.2.3)

1.2.9.2 Erhaltung von Einzelbäumen (nicht eingemessen!)

1.2.9.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Entwicklungsziel: 3-reihige Laubbaum- /Strauchhecke (vgl. Fests. 2.4.2.2)

1.2.9.4 Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Entwicklungsziel: Randeingrünung (Hecke)

1.2.10 Sonstige Planzeichen

1.2.10.1 Bauverbotszone gem. § 23 HStrG

1.2.10.2 vorhandene Gebäude

1.2.10.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2.10.4 0,5 m Bemaßung

1.2.10.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)

2. Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 BauGB / BauNVO

2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 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, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser

2.2 Gem. § 9 (1) 1 I.V.m. § 15 BauGB:
Im Bereich der festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, sofern und soweit sie zur unmittelbaren Ausübung der Sport- und Freizeitaktivität dienen (z.B. Geländemodellierungen, Hindernisse in Form von Holzbarrieren, Baumstämme). Zulässig sind zudem wassergebunden befestigte Wege, Bänke und mobile Spielgeräte sowie Bepflanzungen.
Flächenversiegelungen sind grundsätzlich unzulässig.

2.3 Gem. § 9 (1) 1 I.V.m. § 9 (1) 9 BauGB:
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: Servicegebäude/ Infozentrum "Hof Gauterin"
Zulässig sind: Kiosk, Kasse, Bistro, Sanitäre Einrichtungen
Die maximal zu realisierende Grundfläche beträgt $GR_{max.}$ = 120 m².
Die maximal zu realisierende Firsthöhe beträgt $FH_{max.}$ = 6 m über dem Niveau des östlich angrenzenden "Höfer Weg".

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 ausnahmsweise abgesehen werden

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

2.4.2.1 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 10 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist je Baum eine offene Baumscheibe von mind. 5 m² vorzusehen. Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Karben.

2.4.2.2 Vermeidungsmaßnahme (-> Steinkauz)
Zwischen der Walnussbaumreihe und dem geplanten Parkplatz ist ein Mindestabstand von 15m einzuhalten (gemessen ab Stammfuß). Westlich des Parkplatzes ist eine mindestens 8m breite, 64 m lange und 3-reihige Baumhecke mit den folgenden Merkmalen zu pflanzen:
- Baumanteil 30%, Strauchanteil 70%.
- Gehölzabstand innerhalb der Reihe und zwischen den Reihen 2m.
- Mindestgröße Bäume: Heister 2xv 150-200cm.
- Mindestgröße Sträucher: verpflanzter Strauch 100-150cm.
- Artenwahl Bäume: Espe (Populus tremula), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus) und Salweide (Salix caprea)je ein Viertel.
- Artenwahl Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Heckenrose (Rosa canina), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) und Schlehe (Prunus spinosa) je ein Fünftel.
- Verwendung ausschließlich gebietsheimischer Herkünfte aus Hessen und benachbarten Regionen angrenzender Bundesländer.
- Nachpflanzen von 10% übersteigenden Pflanzausfällen.

2.4.2.3 Biotopentwicklungsfläche / -maßnahmen (Flst. 13, Flur 4)
(zugleich CEF-Maßnahme Feldlerche)
Im Bereich der Fläche sind zwei Blühstreifen von zusammen mind. rd. 2.000 m² Größe anzulegen und zu erhalten. Die Streifen sollten jeweils fünf Jahre erhalten bleiben und können dann auf dem betreffenden Schlag / dem betreffenden Flurstück neu eingesät werden. Die Streifen sind mind. 8 m breit und liegen nicht an einem asphaltierten Wirtschaftsweg. Sie sind jährlich alternierend (jeweils nur ein Streifen pro Jahr) zu mähen/ mulchen, am besten im Spätwinter.
Der jeweils verbleibende Flächenanteil kann im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft genutzt und bewirtschaftet werden.

2.5 Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB
Die vorgesehene Nutzung (Nutzungsänderung) der Flächen des Bebauungsplans als Golf-Übungsanlage, Golf-Driving-Range und Fußballgolfanlage ist bis zur Realisierung der auf Grundlage eines Sicherheitsgutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Golfplatzbau aufgezeigten Maßnahmen unzulässig, die zur Herstellung der Sicherheit des Fußgänger- und Radverkehrs sowie des landwirtschaftlichen Verkehrs erforderlich sind sowie eine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verhindern.

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
Werbeanlagen:
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überragen; dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen. Werbeanlagen auf Dachflächen und Werbepylone sind unzulässig.
Lichtwerbung in Form von laufenden Schriften, Blink-, Wechsel- oder großflächige Farbbeleuchtung (z.B. blaue Fassadenbeleuchtung) sowie Videowände und Light-Boards sind unzulässig.
Fremdwerbung ist unzulässig.
Fahnenmasten/ -ücher sind in einem Umfang von bis zu maximal 5 Anlagen zulässig.
Innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße 3352 sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig.

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

4.1 *Bauverbotszone*
Gemäß § 23 (1) HStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.
Die Anlage von Sport- und Spielflächen (z.B. Abschlagbereiche) mit Struktur- und Ausstattungselementen, Geländemodellierungen, Holzhindernisse, Anpflanzungen sowie Zufahrtsbeschilderung bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde (Hessen Mobil). Diese ist zwingend einzuholen.
Nach § 23 (2) HStrG bedürfen die Errichtung, die erhebliche Änderung oder die andere Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Baubeschränkungszone), der Genehmigung bzw. Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

4.2 *Bodendenkmäler*
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG)

4.3 *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.

4.4 *Heilquellenschutzgebiet (RP Darmstadt vom 26.08.2019)*
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der qualitativen Schutzzone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenden Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

4.5 *Bodenschutz (Wetterauekreis, FSt. 4.1.3, vom 14.08.2019)*
Beim etwaigen Einbau von Bodenmaterialien zur Geländemodellierung ist dafür Sorge zu tragen, dass die Anforderungen des Bodenschutzrechtes, insbesondere die umwelttechnischen Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung und des Abfallrechtes bei der Verwertung von Bodenmaterial eingehalten werden. Hierzu ist je nach Umfang eine fachtechnische / gutachterliche Baubegleitung und Dokumentation erforderlich.

4.6 Immissionsschutz *(RP Darmstadt vom 26.08.2019)*
Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Gebäudestruktur davon auszugehen ist, dass es zu Körperschallübertragung auf den Beherbergungsbetrieb aufgrund der sportlichen Aktivitäten, z.B. Indoor-Fußball, vor allem nach 22 Uhr, kommen kann.
Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragung betragen die Immissionsrichtwerte (IRW) für den Beurteilungspegel für betriebsfremde schutzbedürftige Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, unabhängig von der Lage des Gebäudes folgende Werte:
- tags 35 dB(A)
- nachts 25 dB(A)
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die IRW um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.
Der Betreiber ist für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb des Gebäudes selbst verantwortlich.

4.7 *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 § 55H 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 sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nur vom 01.10. - 28.02.) vorzunehmen.
In der Brut- und Aufzuchtzeit der Offenlandarten vom 01. März bis zum 31. Juli (bzw. Getreideernte) dürfen im Ackerland und auf Feldwegen keine Erdarbeiten begonnen werden. Ist dies zwingend erforderlich, sind die Flächen ab 01. März dauerhaft vegetationsarm zu halten oder es ist nachzuweisen, dass keine Brüten auf den betreffenden Flächen erfolgen.4.8 *Stellplatzsatzung*
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.9 *Nachbarrechtsgesetz*
Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (Nachbarrechts G) wird hingewiesen.

4.10 *Schutz vor Umwelteinflüssen (Hessen Mobil, Gelnhausen, vom 15.08.2019)*
Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3352 ausgehenden Emissionen.
Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

5. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 15.12.2017
ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung": 23.12.2017
und www.karben.de/Rathaus/Aktuelles/Amtliche Bekanntmachungen: _____

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § § 3 (1) und 4 (1) BauGB:
ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung": 02.07.2019
und www.karben.de/Rathaus/Aktuelles/Amtliche Bekanntmachungen: 03.07.2019
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung 10.07 bis 16.08.2019
Anschreiben vom: 04.07.2019

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden
gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB
ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung": 14.03.2020
und www.karben.de/Rathaus/Aktuelles/Amtliche Bekanntmachungen: 14.03.2020
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: 23.03 bis 30.04.2020
Anschreiben vom: 16.03.2020
Verlängerung der Auslegungsfrist (-> "Corona-Pandemie")
ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung": 11.04.2020
und www.karben.de/Rathaus/Aktuelles/Amtliche Bekanntmachungen: 08.04.2020
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: bis zum 15.05.2020

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 11.12.2020

Karben, den 05.01.2021

Siegel der Stadt

Guido Rahn
Bürgermeister

B. Ausfertigung

Der Bebauungsplan 233 „Hof Gauterin", Gemarkung Petterweil, 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 11.01.2021

Siegel der Stadt

Guido Rahn
Bürgermeister

C. Inkrafttreten

Die Satzung ist aus dem rechtswirksam geänderten regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung" 29. Jan. 2021
und www.karben.de/Rathaus/Aktuelles/Amtliche Bekanntmachungen: _____

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

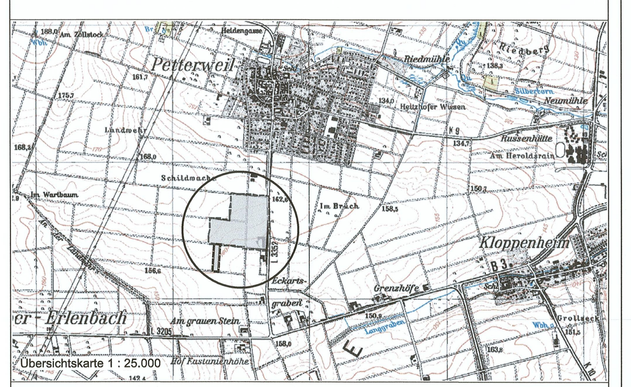
Karben, den 01. Feb. 2021

Siegel der Stadt

Guido Rahn
Bürgermeister

Stadt Karben, Gem. Petterweil

Bebauungsplan Nr. 233
„Hof Gauterin"


Petterweil
Klein-Karben
Klompenberg
Erlenbach
Ob. Wiesenweg
Im Borsch
Kastellweg
Ob. Grasweg
Ob. Bornwiesenweg
Ob. Wallauweg
Ob. Grasweg Straße
Wallauweg
Höfer Weg
Im kleinen Feld
Im Hof
Im Hofgarten
Im Hofgarten
Im Hofgarten