



Magistrat der Stadt Karben *Amtliche Bekanntmachung*

Bauleitplanung der Stadt Karben Bebauungsplan Nr. 245 „An der Weißenburg“, Gemarkung Burg- Gräfenrode

hier: Bekanntmachung der erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 20.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245 „An der Weißenburg“ beschlossen. Das Plangebiet liegt im westlichen Ortskern der Gemarkung Burg-Gräfenrode, westlich der Weißenburgstraße und nördlich der Freihofstraße. Der ca. 3.000 m² große Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Burg-Gräfenrode, Flur 1, die Parzellen Nr. 202/18 und 124/2 vollständig und die Parzelle Nr. 127/2 teilweise und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich geprägte Bebauung an der Straße „Weedgraben“,
- im Osten durch die ehemalige Hofreite „Weißenburg“ (Weißenburgstraße 13),
- im Süden durch Wohnbebauung entlang der Freihofstraße,
- im Westen durch den Wirtschaftsweg „Hinter dem Weedgarten“ (Flur 1, Flurstück 306) und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung bestehen darin Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern planungsrechtlich zu ermöglichen, um der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Region nachzukommen.

Da nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Änderungen und Ergänzungen an der Planung vorgenommen wurden und weitere Gutachten erstellt worden sind, wird eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Im Wesentlichen wurden folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Geringfügige Anpassung der südlichen Baugrenzen der Baufenster, um einen größeren Abstand zur angrenzenden Bestandsbebauung zu erhalten (Planzeichnung).
- Redaktionelle Klarstellung/Verbesserung der Lesbarkeit der im Westen und Süden des Geltungsbereichs festgesetzten Anpflanzfläche (Planzeichnung).
- Ergänzung bzw. Konkretisierung der textlichen Festsetzungen und der Begründung um Regelungen zu
 - o Insektenfreundlicher Außenbeleuchtung,
 - o Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
 - o Einfriedungen,
 - o Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser.
- Ergänzung der Begründung um Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz, zur Ver- und Entsorgung sowie Entwässerung des Plangebietes.

- Ergänzung der Begründung um die Ergebnisse eines Bodengutachtens sowie um weitergehende Aussagen zum Anlagenlärm der Stellplätze.
- Ergänzung der Begründung um die Ergebnisse einer gutachterlichen Untersuchung zu Geruchsstoffimmissionen im Umfeld des angrenzenden Pferdehaltungsbetriebs.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 245 „An der Weißenburg“ mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung in der Zeit vom

**04.01.2023 bis einschließlich 25.01.2023
im Rathaus der Stadt Karben, Rathausplatz 1, 61184 Karben,
im Fachbereich 5, Zimmer 202**

während der allgemeinen Dienststunden (Mo. - Fr. von 8:00 bis 12:00 Uhr und Mo. von 14:00 bis 18:00 Uhr) zur allgemeinen Einsichtnahme erneut öffentlich ausgelegt. Andere Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind zusätzlich die folgenden Gutachten:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Büros veriditas) vom 23.02.2022.
- schalltechnische Untersuchung (schalltechnisches Beratungsbüros GSB) vom 23.02.2022 einschließlich ergänzender Stellungnahme vom 18.07.2022
- verkehrliche Stellungnahme zur inneren Erschließung (Büro Modus Consult) vom Februar 2022 einschließlich ergänzender Stellungnahme zur äußeren Zuwegung vom 03.08.2022
- Baugrundbeurteilung (Büro Streim Bodengutachter) vom Mai 2022
- Konzeption der Ver- und Entsorgung (Ingenieurbüro IBZ) vom August 2022
- Gutachterliche Untersuchung der Geruchsstoffimmissionen im Umfeld des Pferdehaltungsbetriebs (Büro T. Lung) vom November 2022.

Sollten die Räume der Verwaltung aufgrund von Präventionsmaßnahmen zur Reduzierung des Ausbreitungsrisikos des sog. Corona-Virus nicht uneingeschränkt zugänglich sein, ist die Einsichtnahme nach vorheriger Terminvereinbarung unter den Telefonnummern 06039/481-520 oder 481-510 sowie per E-Mail unter markus.doermann@karben.de möglich.

Grundsätzlich sind die aktuellen Corona-Regeln des Landes Hessen und der Stadtverwaltung Karben zu beachten und weiterhin einzuhalten, wofür um Verständnis gebeten wird.

Während des o.g. Zeitraumes hat jedermann die Möglichkeit zur Einsichtnahme und zur Information über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sowie die Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung von Anregungen und Hinweisen.

Auf die zudem bestehende Einsichtnahme auf digitalem Wege wird ausdrücklich hingewiesen:

Im gesamten genannten Zeitraum können der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die Planungsunterlagen gemäß § 4a Abs. 4 zusätzlich im Internet über das zentrale Bauleitplanungsportal des Landes Hessen

<https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplan>

sowie auf der Homepage der Stadt Karben unter

<http://www.karben.de/bauen-wirtschaft/bauleitplanung-bauen-wohnen/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren>

eingesehen werden.

Über den Inhalt der Planung wird auf Verlangen telefonisch unter den o.g. Telefonnummern sowie per E-Mail unter (Markus.Doermann@karben.de) Auskunft gegeben. Zudem wird angeboten, die Planunterlagen elektronisch zur Einsicht zu verschicken.

Im Rahmen der erneuten Offenlage können die vollständigen Planunterlagen eingesehen werden. Gemäß § 4a Abs. 3 können während der Auslegungsfrist Stellungnahmen schriftlich, mündlich zur Niederschrift oder per E-Mail nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Entwurfes abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Stellungnahmen, die nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben (§ 4a Abs. 6 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass vorgelegte Stellungnahmen zum Vollzug der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB in öffentlicher Sitzung (bei Bürgern anonymisiert) behandelt werden. Die Daten stellungnehmender Bürger werden dauerhaft gespeichert.

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass gemäß § 4b BauGB das Büro isu, Kaiserslautern, mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Karben, den 15.12.2022

Der Magistrat der Stadt Karben

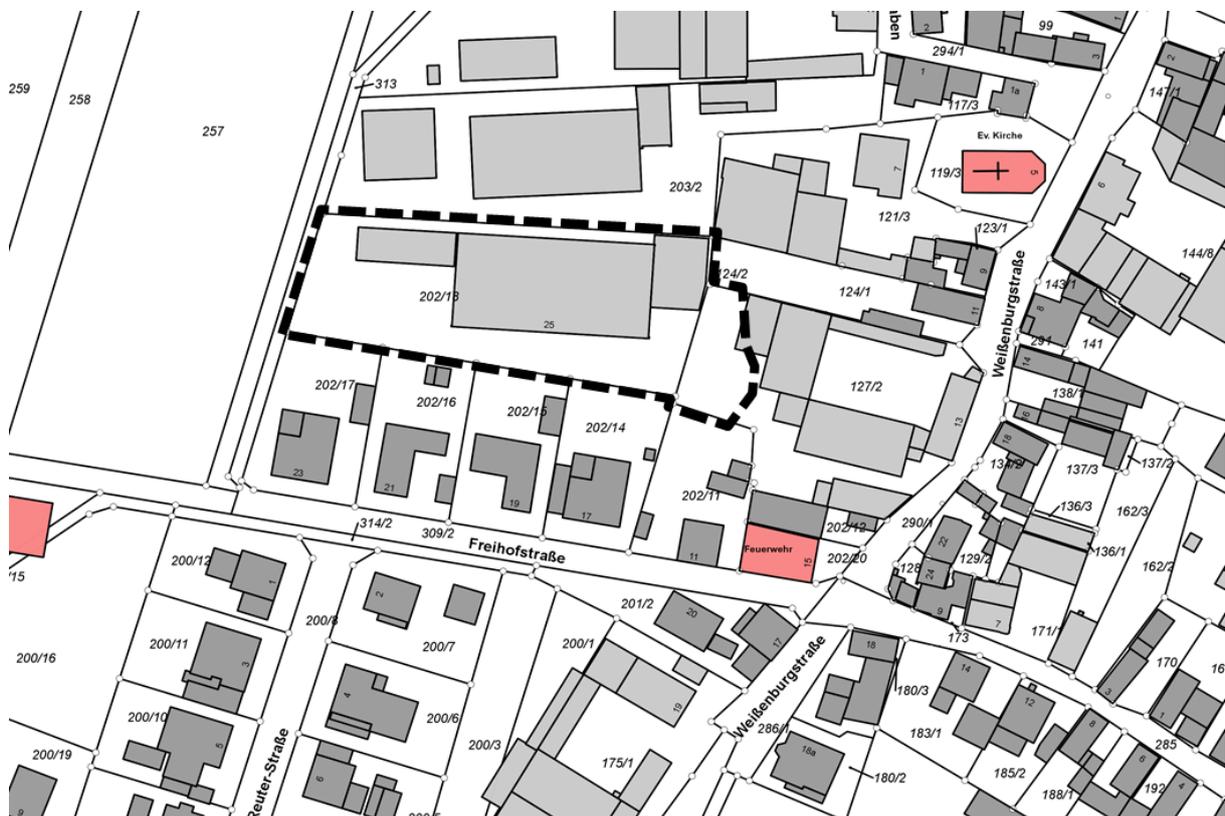


Abb.: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 245 „An der Weißenburg“, Gemarkung Burg-Gräfenrode (ohne Maßstab)