



Stadt Karben, Gem. Petterweil

Bebauungsplan Nr. 233 „Hof Gauterin“



Rechtsgrundlagen	
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserschutzgesetz (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	Flurnummer
1.1.3	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 Berechtigungspersonen sowie sonstige Nutzungsberechtigte im Umfang von insgesamt max. 4 Wohnungen/ Wohneinheiten - Lagerhäuser / Lagerplätze - Verwaltungs- / Bürogebäude - Seminarräume - Indoor-Golf, Indoor-Fußball, Indoor-Spielplatz - Dusch- und Sanitäranlagen im SO 2 - die vorgenannten Nutzungen sowie - Gastronomische Einrichtungen - untergeordnete Beherbergungseinrichtungen 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
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.
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	 Straßenverkehrsfläche (öffentlich) (Flächenaufteilung/ Knotenpunktkonzeption = informelle Darstellung gemäß Verkehrskonzeption IMB Plan, Frankfurt/ Main 03/ 2019)
1.2.5.2	 Landwirtschaftsweg/ Erschließungsweg
1.2.5.3	 Radweg
1.2.5.4	 Fußweg
1.2.5.5	 privater Erschließungsweg
1.2.5.6	 Private Parkflächen/ Besucherparkplätze (wasserdurchlässig befestigt) (Flächenaufteilung = informelle Darstellung gemäß Verkehrskonzeption IMB Plan, Frankfurt/ Main 03/ 2019)
1.2.5.7	 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5.8	 Sichtfelder - gem. § 9 (1) 11 BauGB: Die Sichtfelder sind von jeglicher Bepflanzung, Bewuchs, Grundstücks-einfriedigung u.dgl. 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
1.2.7	Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
1.2.7.1	 Sport-, Spiel- und Freizeitflächen (Golf-Übungsgelände, Fußballgolf, etc.)
1.2.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)
1.2.8.1	 Erhaltung von Einzelbäumen (nicht eingemessent)
1.2.8.2	 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, -Entwicklungsziel: 3-reihige Laubbaum-/Strauchhecke (vgl. Fests. 2.3.2.2)
1.2.8.3	 Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, -Entwicklungsziel: Randeingrünung (Hecke)
1.2.9	Sonstige Planzeichen
1.2.9.1	 Bauverbotszone gem. § 23 HStrG
1.2.9.2	 vorhandene Gebäude
1.2.9.3	 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.9.4	 Bemaßung
1.2.9.5	 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

2.	Textliche Festsetzungen
2.1	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. § 9 (1) 15 BauGB: Im Bereich der festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, sofern und soweit sie zur unmittelbaren Ausübung der Sport- und Freizeitaktivität dienen und reversibel sind. Zulässig sind zudem wassergebunden befestigte Wege, Bänke, mobile Spielgeräte sowie mobile Überdachungen. 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.
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, Okopflaster) 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	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 Walnusbaumreihe 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: ❖ Baumenteil 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: Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Hockenrose (Rosa canina), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) und Schlehe (Prunus spinosa) je ein Fünftel. ❖ Verwendung ausschließlich gebietsheimischer Herkunft aus Hessen und benachbarten Regionen angrenzender Bundesländer. ❖ Nachpflanzen von 10% übersteigenden Pflanzausfällen.
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 an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überragen; dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen. Werbeanlagen auf Dachflächen 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.
4.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Hinweise
4.1	Bodendenkmäler Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessarchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG)
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 Heilquellenschutzgebiet 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 Zulassungsvorfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO). Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- 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 auf 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 Bruten auf den betreffenden Flächen erfolgen. CEF-Maßnahme (Anlage von Blühstreifen für Feldlerche) Auf Ackerflächen außerhalb des Geltungsbereichs sind 2 Blühstreifen von jeweils 1.000m² Fläche anzulegen und dauerhaft sicherzustellen. Sie sind jeweils 5 Jahre am gleichen Standort zu belassen und danach auf gleicher oder geänderter Fläche neu anzulegen. Mindestbreite 8 m und Lage abseits von asphaltierten Wegen und Straßen. Mahd oder Mulchmahd 1-mal jährlich alternierend (d.h. pro Jahr nur 1 Streifen) vorzugsweise im Spätwinter. Gemäß § 40 BNatSchG dürfen nur gebietsheimische Pflanzen verwendet werden (zu interpretieren als Samenherkünfte aus Hessen und benachbarten Regionen angrenzender Bundesländer). Die Details bzgl. Artenszusammensetzung sind im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der UNB festzulegen.
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 (NachbarrechtsgG) wird hingewiesen.

5.	Vermerke
A.	Verfahrensvermerke
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“: und www.karben.de/bauleitplanung: _____
2.	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“: und www.karben.de/bauleitplanung: _____ bis _____ öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung
	Anschreiben vom: _____
3.	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“: und www.karben.de/bauleitplanung: _____ bis _____ öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung:
	Anschreiben vom: _____
4.	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung _____
	Karben, den _____ Siegel der Stadt Bürgermeister
B.	Ausfertigung
	Der Bebauungsplan 233 „Hof Gauterin“, Gemarkung Petterweil, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
	Karben, den _____ Siegel der Stadt Bürgermeister
C.	Inkrafttreten
	Die Satzung ist aus dem rechtswirksam geänderten regionalen Flächennutzungsplan 2010 entnommen und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
	Ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“ und www.karben.de/bauleitplanung: _____
	Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
	Karben, den _____ Siegel der Stadt Bürgermeister

Stadt Karben, Gem. Petterweil

Bebauungsplan Nr. 233 „Hof Gauterin“

Übersichtskarte 1 : 25.000

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

VORENTWURF	Format (in cm)	100 x 60	Maßstab	1 : 1.000
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/ digit. Bearbeitung	
Vorentwurfskonzept	31.01.2018	M. Rück	/ P. Adelheim	
Ergänzungen	21.02./ 05.04./ 09.05.2018			
Einbeziehung Flst. 51/1 u. Ergänzungen	16.04.2019			
Ergänzung Hecke/ Artenschutz - Fests.	13.06.2019			

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,
35440 Linden-Lehgestern
www.seifert-plan.com

Tel. 06403/ 9503 - 21
Fax 06403/ 9503 - 30
e-mail: matthias.ruck@seifert-plan.com