Nutzungsschablonen

PLANGEBIET	
Plangebiet GB 1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
A	II
GRZ / f1	GFZ
0,4	0,8
BAUWEISE	GEBÄUDEHÖHE
o.	GHmax= 143 NN

Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage

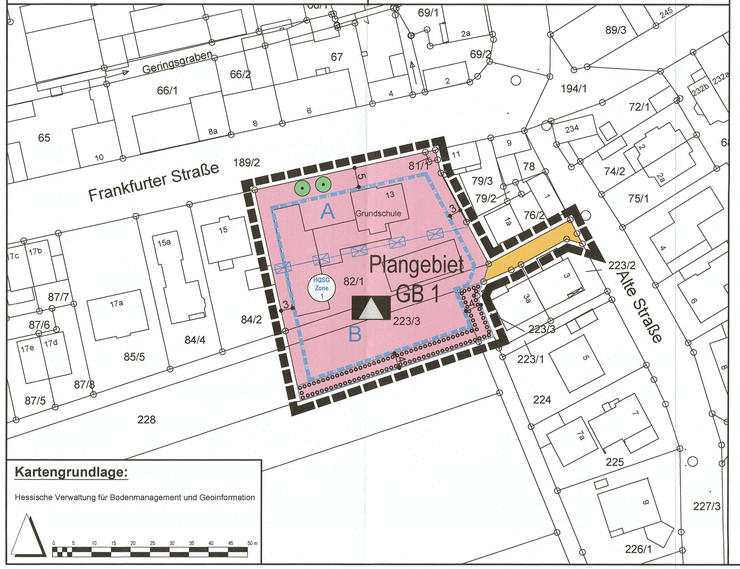
- FL. 1 — Flurnummer
- Flurstücksnummer
- Gemarkung Kloppenheim
- Flurstücksgrenze
- Gebäude

A Nachrichtliche Übernahmen

- HQ50 Zone 1 — Heilquellenschutzgebiet Zone 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

B Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- A — Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 19 BauNVO) z.B. GRZ f = max. 0,40
- 0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 20 BauNVO) z.B. GFZ = max. 0,8
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 und 20 BauNVO) z.B. Anzahl der Vollgeschosse = max. II
- GHmax= 143 NN — Gebäudehöhe (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO) maximale Gebäudehöhe in über NN
- o. — Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 23 und BauNVO)
- Erhaltung Bäume (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- A B — Sonstige Planzeichen Kennzeichnung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Regelung von zulässigen Dachformen und Dachneigungen



Kartengrundlage:

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

C Textliche Festsetzungen

1.
Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse werden jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

2.
Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO
(weiterhin s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. E)

Gebäudehöhe
Die First-der Gebäudehöhe ist wie folgt definiert:
OK Dachhaut am First bzw. am Hochpunkt des Daches oder OK Dachattika.
Die festgesetzte Gebäudehöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Nachweise
Den Bauantrags- oder Bauanzeigeunterlagen sind zum Nachweis jeweils Geländeschnitte des vorhandenen und geplanten Geländes mit Angaben zu den Höhen über NN beizufügen.

3.
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweisen (§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise
In der offenen Bauweise sind Gebäude in Form von Einzel,- Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu den Nachbargrenzen entsprechend der Regelungen der HBO zu errichten.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig.

4.
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)
Oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind allgemein, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig

Nebenanlagen (§14 BauNVO)
Nebenlagen sind allgemein, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

5.
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und nr. 25 BauGB)

5.1 Anpflanzung
Innerhalb der dargestellten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzpflanzungen anzulegen. Die Pflanzen sind in einem Abstand von 1,50 m / 1,50 m zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl ist entsprechend Pflanzliste 01 vorzunehmen.

Eine fachgerechte Pflege ist durchzuführen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schnittmaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar durchzuführen. Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

Pflanzliste 01:
Sträucher, 2xv., 60 - 100 cm

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

5.2 Erhaltung von Bäumen
Bei natürlichem Abgang von festgesetzten Einzelbäumen ist eine Nachpflanzung von heimischen Laubbäumen oder Obstbaumhochstämme, Mindestgröße Stu. 18/20 cm, vorzunehmen. Die Standorte der zur Erhaltung festgesetzten Bäume wurden im Bebauungsplan anhand einer Luftbildauswertung und Begehung bestimmt. Etwaige Abweichungen bleiben somit nicht ausgeschlossen.

5.3 Dachbegrünung
Im Planbereich B sind Dachflächen von Hauptgebäuden, ausgenommen von Flächen für technische Dachaufbauten, dauerhaft extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

5.4 Begrünung
Im Planbereich B ist neben der mit der Pflanzbindung belegten Fläche (Pkt. 5.1) eine Fläche von mindestens 150 m² dauerhaft zu begrünen. Davon sind mindestens 20% als blütenreiche Rabatte anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bis zu 80% der Fläche ist mit Rasen einzusäen und zu pflegen.

5.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen - Ökokonto
Dem Bebauungsplan werden 5.900 Ökokontopunkte zugeordnet, die durch die Renaturierungsmaßnahme „Einsiedel" auf Flächen in der Gemarkung Burg-Gräfenrode, Flur 2, Flurstücke 29, 30, 31, 32, 34, 35, 50, 64, 65, 66/2 und Groß-Karben, Flur 6 Flurstücke 2/1, 2/2, 51/2 erzielt wurden.

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen sowie zum rationellen Umgang mit Wasser
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)

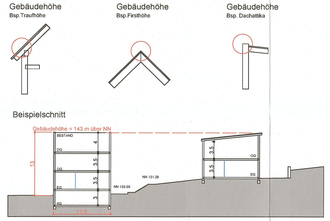
1. Dachgestaltung

Bei Hauptbaukörpern sind zulässig:
Planbereich A: Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 30-55°.
Planbereich B: Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 0-30°.

2. Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen sind neben notwendigen Stützmauern nur Stabgitter- oder Maschendrahtzäune sowie Laubhecken zulässig. Die maximal zulässige Einfriedungshöhe beträgt 1,50 m über natürlichem Gelände oder 1,20 m über der Oberkante von Stützmauern. Bei Zäunen ist zur Durchlässigkeit von Kleintieren eine Bodenfreiheit von 15 cm vorzusehen.

E Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen



F Hinweise und Empfehlungen

1. Artenschutz

Zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Mehlschwalben und Fledermäuse wird empfohlen bei der Gestaltung der Gebäude an den Dachüberständen Rauputz anzubringen, einen freien Anflug zu gewährleisten und eine spaltenreiche Fassadenverkleidung ohne Insektenschutzgitter anzubringen.

Für höhlenbrütende Vogelarten wird das Aufhängen von Nistkästen empfohlen.

2. Bodenschutz

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen bzw. fachgerecht zu lagern.

3. Niederschlagsabwässer

Es wird empfohlen auf nichtbegrünten Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (wie z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen. Die Brauchwassernutzung sollte mindestens 50 l / m² horizontal projizierter Dachfläche (bei ausschließlicher Gartenbewässerung 25 l / m²), jedoch mindestens 3 m³ betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in den Geringsgraben bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

4. Bodendenkmäler

Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Die vorsorgenden Maßnahmen sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie abzustimmen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege hessenArchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten, können im Vorfeld weiterer Eingriffe Grabungsmaßnahmenangeordnet werden (§18 Abs. 5 HDschG). Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

5. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes der Zone 1. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind zu beachten. Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

G Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 G vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167).

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607).

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch G vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.04.2016 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grundschule Kloppenheim" beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Karben

20. Dez. 2017
Datum

Bürgermeister G. Rahn

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 23.03.2017 beschlossen und der Vorentwurf der Planung einschließlich der Begründung lag in der Zeit vom 10.04.2017 bis zum 12.05.2017 während der Dienstzeiten im Fachbereich 5 der Stadt Karben, Rathausplatz 1, 61184 Karben öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, am 01.04.2017 ortsüblich in der Wetterauer Zeitung bekannt gemacht worden.

Der Magistrat der Stadt Karben

20. Dez. 2017
Datum

Bürgermeister G. Rahn

Beteiligung der Behörden
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB über die Planung mit Schreiben vom 04.04.2017 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen in gesetzlichen Rahmen bis zum 12.05.2017 aufgefordert worden.

Der Magistrat der Stadt Karben

20. Dez. 2017
Datum

Bürgermeister G. Rahn

Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 22.06.2017 beschlossen und der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, lagen in der Zeit vom 17.07.2017 bis zum 18.08.2017 während der Dienstzeiten im Fachbereich 5 der Stadt Karben, Rathausplatz 1, 61184 Karben öffentlich aus. Die im Bebauungsplan aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften standen ebenfalls während der Dienststunden bei der Bauverwaltung der Stadt Dreieich für jedermann zur Einsicht bereit.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, am 08.07.2017 ortsüblich in der Wetterauer Zeitung bekannt gemacht worden.

Der Magistrat der Stadt Karben

20. Dez. 2017
Datum

Bürgermeister G. Rahn

Beteiligung der Behörden
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.08.2017 aufgefordert worden.

Der Magistrat der Stadt Karben

20. Dez. 2017
Datum

Bürgermeister G. Rahn

Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans
Aufgrund § 81 HBO hat die Stadtverordnetenversammlung die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans in ihrer Sitzung am 15.12.2017 als Satzung beschlossen. Aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 und 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung nach vorangegangener Prüfung der Anregungen den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in ihrer Sitzung am 15.12.2017 beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Karben

20. Dez. 2017
Datum

Bürgermeister G. Rahn

Ausfertigung/ Inkrafttreten
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung, Beschluss-Nr. FB 5/041/2017 überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Karben

20. Dez. 2017
Datum

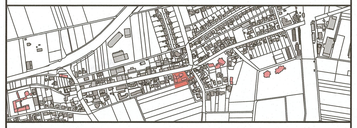
Bürgermeister G. Rahn

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften / Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan sowie die im Bebauungsplan aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN 18,195 Teil 6, 4109, 18915 und 18.920, auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.12.2017 in der Wetterauer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mithin am 23.12.2017 in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Karben

02. Jan. 2018
Datum

Bürgermeister G. Rahn



STADT KARBEN
OT. KLOPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 222
"GRUNDSCHULE KLOPPENHEIM"

RECHTSPLAN

PLAN-Nr. 2	M. 1 : 500	AZ. S 684/16	1

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
10.10.2016	P-Y	
DATUM	**BEARBEITER**	**PLANÄNDERUNG**
27.02.2017	UH	Besprechungsergebnisse Termin 04.11.16
24.05.2017	UH	Abwägungsvorschläge § 3(1) und 4(1) BauGB
29.09.2017	RA	Rechtsgrundlagen

PLANERGRUPPE ASL
HEDDERNHEIMER 80428 FRANKFURT
VIRCHOWSTRASSE 15
TEL.: 069 / 78 65 38 FAX: 069 / 7 89 62 46
E-MAIL: info@planergruppeasl.de