Stadt Karben, Gem. Burg-Gräfenrode

Bebauungsplan Nr. 248

"Bindweidring West"

I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

II Zeichenerklärung

1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1 Fl. 2 — Flurgrenze, Flurnummer

1.2 4 /1 — Flurstücksnummer

1.3 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen

2 Planzeichen

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 (BauNVO) *(nicht überbaubare Fläche)*

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 0,5 — Grundflächenzahl

2.2.2 II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

2.2.3 SG — Staffelgeschoss

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

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

2.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)
(vgl. textl. Fests. III 1.2)

2.4.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen:
Seniorentagesstätte / Mütterzentrum

2.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

2.5.1 Straßenverkehrsfläche (mit Begrenzungslinie)

(Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereiches = informelle Darstellung !)

2.5.2 EW — Erschließungsweg (Anlieger)

2.5.3 P — Parkplatz, wassergebunden befestigt

2.6 Sonstige Planzeichen

2.6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.6.2 6,0m — Bemaßung

2.6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, (§ 9 (7) BauGB)

III Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 *Zulässigkeit von Garagen / Nebenanlagen*
(gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 u. § 23 (5) BauNVO):
Innerhalb der festgesetzten, nicht-überbaubaren Grundstücksflächen des WA sind je Grundstück maximal zwei Carports oder Stellplätze und Nebenanlagen sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern bis max. 1 m Höhe über dem Geländeniveau zulässig. Garagen sind unzulässig.
Dabei dürfen die vorgenannten Anlagen ohne Abstandsflächen jeweils unmittelbar zu den Nachbargrenzen errichtet werden (gem. 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 91 (1) 6 und § 6 (11) HBO).

1.2 *Fläche für den Gemeinbedarf* (§ 9 (1) 5 BauGB):
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

1.2.1 - *Zweckbestimmung Seniorentagesstätte*
Die Fläche dient der Errichtung einer Tagespflegestätte für Senioren einschließlich der zugehörigen Aufenthalts-, Pflege- und Sanitärräume sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Einrichtungen und Nutzungen (wie z.B. Cafeteria, Stellplätze). Die Errichtung einer Einzelhandelseinrichtung in Form eines Kleinstsupermarktes mit einer Grundfläche von weniger als 200 m² ist zulässig. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist unzulässig.

1.2.2 - *Zweckbestimmung Mütterzentrum*
Die Fläche dient der Errichtung eines Tageseinrichtung für Frauen, insbes. Mütter mit Kindertagesstätte sowie aller mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Einrichtungen und Nutzungen (wie z.B. Beratungs-, Schulungseinrichtungen, Stellplätze). Die Errichtung einer Einzelhandelseinrichtung in Form eines Kleinstsupermarktes mit einer Grundfläche von weniger als 200 m² ist zulässig.

1.3 *Gem. § 9 (1) 20 BauGB*:

1.3.1 PKW- Stellplätze, (private) Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und funktionsbedingte Nebenflächen (im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

1.3.2 Für die Bereiche der Gemeinbedarfsflächen gilt:
Alle Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern < 15° mit einer (senkrecht projezierten) Dachfläche von >= 15 m² sind vollflächig mit einer dauerhaften Dachbegrünung bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen.
Hiervon ausgenommen sind notwendige haustechnische Aufbauten (z.B. Abluftanlagen, Fahrstuhlschacht) und Belichtungselemente (z.B. Lichtkuppeln) für darunter liegende Räume.

1.3.3 *Festsetzung zum Ausgleich* (gem. § 9 (1a) und § 1a (3) BauGB):
Nach der Ermittlung des Kompensationsbedarfes unter Anwendung der Hess. Kompensationsverordnung (KV 2018) ergibt sich ein verbleibender Kompensationsbedarf von 105.406 Biotopwertpunkten (BWP).
Dieser Bedarf wird durch externe Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Ökokontoführung der Stadt Karben vollständig ausgeglichen.
Die konkrete Zuordnung der vorlaufenden Ersatzmaßnahme wird zur späteren Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ergänzt.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

2.1 *Bepflanzung/ Gestaltung der Grundstücksfreiflächen*
Mindestens 70 % der nicht überbaubaren Flächen im Bereich des WA sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Hiervon sind mindestens 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
Mit Ausnahme von Fußwegen und PKW-Stellplätzen sind Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche („Steingärten") sowie Flächenabdeckungen mit Holzschnitzeln unzulässig.

2.2 *Einfriedungen*
Zulässig sind ausschließlich Hecken. Diese können um offene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Doppelstabmatten, Holzzäune) ergänzt werden.
Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm vorzunehmen.

IV Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

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

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.

3 *Heilquellenschutzgebiet*
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.

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 Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 63 ff 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 <u>außerhalb</u> der Brut- und Setzzeit (d.h. nur vom 01.10. bis 28.02.) vorzunehmen.

5 *Nachbarrechtsgesetz*
Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG) wird hingewiesen.

V Vermerke

A. Verfahrensvermerk:

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: _____
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: _____ bis _____
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: _____
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: _____ bis _____
Anschreiben vom: _____

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: _____

Karben, ... Siegel der Stadt

_____
Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan 248 „Bindweidring West", Gemarkung Burg-Gräfenrode, 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, ... Siegel der Stadt

_____
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": _____
und www.karben.de/bauleitplanung: _____

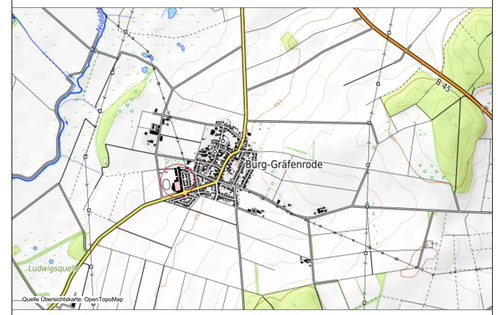
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Karben, ... Siegel der Stadt

_____
Bürgermeister

Stadt Karben, Gem. Burg-Gräfenrode

Bebauungsplan Nr. 248 *"Bindweidring West"*



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

VORENTWURF	Format (in cm): 94 x 60	Maßstab 1: 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter / digit. Bearbeitung
Vorentwurfsfassung	20.06.2023, 04.08.2023	M. Rück / A. West

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
*Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung*
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
Tel. 06403/ 9503 - 21
Fax 06403/ 9503 - 30
e-mail: matthias.rueck@seifert-plan.com
www.seifert-plan.com