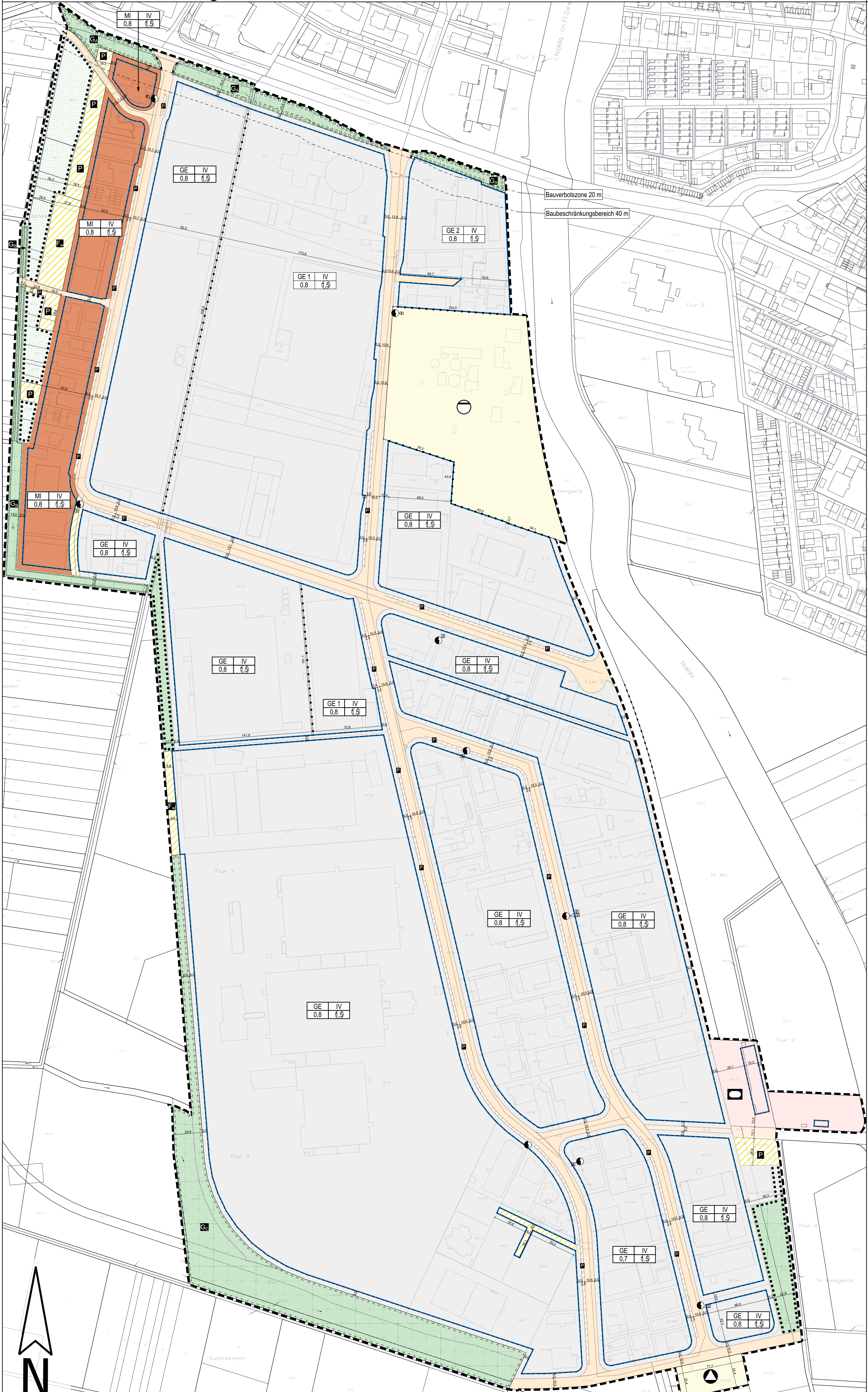


Zeichnerische Festsetzungen



Nutzungsschablone		A. Planungsrechtliche Festsetzungen			
Art der baulichen Nutzung (vgl. Ziff. A. 2.)	maximale Anzahl der Vollgeschosse	1. Nutzungsschablone 1. Art der baulichen Nutzung (s. Ziff. A. 2.) 2-4. Maß der baulichen Nutzung (s. Ziff. A. 4.) 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 8 BauNVO) Gewerbegebiet - GE und GE 1 2.1 Zulässig sind 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- Und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen, 4. Anlagen für sportliche Zwecke.	GE IV 0,8 1,5		
			2.1.2 Ausnahme wenn können zugelassen werden 1. Wohnerinnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. 2.1.3 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO 1. Vergnügungsstätten. 2.2 Gewerbegebiet - GE 2 2.2.1 Zulässig sind 1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- Und Verwaltungsgebäude,		
				Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 01.11.2017 (BGBl. S. 3634) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 21.07.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.5) werden festgesetzt:	

3. Tankstellen,	
4. Anlagen für sportliche Zwecke.	
2.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden	
1. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.	
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.	
3. Einzelhandelsbetriebe bis 700 qm Verkaufsfläche (§ 1 (9) BauNVO),	
4. Lagerhäuser und Lagerplätze.	
2.2.3 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO	
1. Einzelhandelsbetriebe über 700 qm Verkaufsfläche,	
2. Vergnügungstätten.	
2.3 Mischgebiet - MI	
2.3.1 Zulässig sind	
1. Wohngebäude	
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,	
3. Einzelhandelsbetriebe, Scharnk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes	
4. sonstige Gewerbebetriebe,	
5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
2.3.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden	
1. Vergnügungstätten.	
2.3.3 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO	
1. Gartenbaubetriebe,	
2. Tankstellen.	
3. Flächen für den Gemeindebedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)	
Zu sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.	
4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20 BauNVO)	
4.1 Innerhalb der als Gewerbe- und Mischgebiet festgesetzten Flächen sind die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.	
Eine Überschreitung der Grundfläche im GE 1 durch	
• Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,	
• Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,	
• bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird	
ist bis zu einer GRZ von maximal 0,9 zulässig.	
4.2 Höhe baulicher Anlagen	
Die maximale zulässige Höhe von Gebäuden wird auf 15,00 m festgesetzt (s. Ziff. A. 4.3).	
Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist für technisch notwendige Dachaufbauten auf max. 1/3 der Fläche zulässig; sie müssen mind. 1,5 m vom Gebäude Rand zurückgesetzt sein.	
4.3 Der Höhenbezug entspricht dem höchsten Punkt, des über die Gesamtfläche des Baugrundstücks angrenzenden Straßenniveaus.	
4.4 Zahl der Vollgeschosse	
Innerhalb der Baugrenzen ist die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (s. Ziff. A. 1).	
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.	
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
6.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
6.3 Zweckbestimmung: Parkplatz	
6.4 Zweckbestimmung: Feuerwehrzufahrt	
7. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 6 BauGB und §§ 16, 19, 47 HStrG)	
Das Zufahrtsverbot ist zeichnerisch festzusetzen (vgl. auch Ziff. C. 8.3).	
8. Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)	
8.1 Elektrizität (Transformatorstation)	
Die Transformatorstationen sind innerhalb der dafür festgesetzten Fläche mit einem Grenzabstand kleiner 3 m oder größer 0 m zu errichten.	
8.2 Zweckbestimmung: Abwasser (Kläranlage)	
8.3 Zweckbestimmung: Abfall (Wertstoffhof)	
9. Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
9.1 Öffener Graben	
Im Plangebiet ist ein zeitweise wasserführender Graben aufzuführen (s. Ziff. I. 12.3).	
9.2 Für die als G ₂ gekennzeichnete öffentliche Fläche wird als Entwicklungsziel ein naturnaher Graben festgesetzt.	
Der vorhandene Graben ist als zeitweise wasserführendes, langsam fließendes oder stehendes Gewässer zu erhalten und zu entwickeln. Die Begleitvegetation ist der gelenkten Sukzession zu überlassen. Bäume und Sträucher sind zu erhalten und in einem 10-15 jährigen Turnus auf den Stock zu setzen. Die Grabensohle und -böschung sind zur Sicherung des Abflussschnitts abschnittsweise maximal einmal jährlich und mindestens einmal alle drei Jahre zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Dünger- und Pestizideinsatz sind unzulässig.	
10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
10.1 Für die als G ₂ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche wird als Entwicklungsziel ein Amphibien- und Reptilienbiotop festgesetzt.	
Der vorhandene Graben ist als naturnahes, langsam fließendes oder stehendes Gewässer zu erhalten und zu entwickeln. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und in einem 5-10 jährigen Turnus auf den Stock zu setzen. Die ehemaligen Gleisrampen und Schotterbetten sind zu bepflanzen und von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Die Wiesen- und Hochwasservegetation sowie die Schotterflächen sind abschnittsweise maximal einmal jährlich und mindestens einmal alle drei Jahre zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Dünger- und Pestizideinsatz sind unzulässig.	
10.2 Bei der Herstellung der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Feuerwehrzufahrt – ist der Eingriffsbereich vor Beginn der Baumaßnahmen auf ein tatsächliches Vorkommen von Reptilien hin zu untersuchen. Bei einem positiven Befund sind die relevanten Flächen soweit unattraktiv zu machen, dass die Reptilien vergränt und zum Abwandern in die angrenzenden Habitatsflächen motiviert werden. Trotz Vegrünung im Eingriffsbereich verbleibende Individuen müssen ggf. in die angrenzende Flächen umgesetzt werden. Die Vegrünungs- und Umstellungsmaßnahmen sind ausschließlich durch fachkundiges Personal auszuführen und erfordern ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmeerlaubnis.	
10.3 Für die Fläche 1 für Ausgleichsmaßnahmen wird als Entwicklungsziel ein naturnaher Grabenlauf innerhalb einer Feuchtwiese festgesetzt.	
Der Wiesenbachgraben und der südöstlich angrenzende Graben sind abschnittsweise durch die Anlage von Grabenrampen aufzuweiten. Die Grabenböschungen sind abzufällen. Beidseitig des Grabens sind in einer Breite von 5 – 10 m im Wechsel Ufergehölze, Hochstauden- und Röhrichtbestände durch Ansaat und/oder Initialpflanzung zu entwickeln. Entlang der Westgrenze der Fläche 2 ist eine 10 m breite Gehölzpflanzung anzulegen. Je 2,5 m ² ist ein Gehölz zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Bei Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Arten der Auswahlliste 1 und 2 zu verwenden. Die übrige Fläche ist durch eine maximal zweischichtige Pflege bzw. Bewirtschaftung als Feuchtwiese zu entwickeln bzw. zu erhalten. Der erste Schnitt erfolgt nicht vor dem 05. Juni, der zweite Schnitt nicht vor dem 15. August. Bei unerwünschtem Aufwuchs ist ein zusätzlicher Schöpfschnitt zulässig. Das Schnittgut ist abzuräumen. Dünger- und Pestizideinsatz sind unzulässig.	
10.4 Für die Fläche 2 für Ausgleichsmaßnahmen wird als Entwicklungsziel ein naturnaher Grabenlauf mit Übergängen festgesetzt.	
Der vorhandene Graben ist abschnittsweise durch die Anlage von Grabenrampen aufzuweiten. Die Grabenböschungen sind abzufällen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Die Gehölze sind abschnittsweise in einem 5-10 jährigen Turnus auf den Stock zu setzen. Die Grabensohle und -böschung sind abschnittsweise maximal einmal jährlich und mindestens einmal alle drei Jahre zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Dünger- und Pestizideinsatz sind unzulässig.	
10.5 Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) zu verwenden.	
11. Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)	
11.1 Straßenbegleitgrün	
Die als G ₂ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sind gärtnerisch zu gestalten.	
Mindestens 20% der Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Je 400 m ² ist ein Einzelbaum der Auswahlliste 3 (s. Ziff. D) zu pflanzen. Die Baum- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.	
11.1.1 Innerhalb der als öffentliche Grünfläche, mit dem Entwicklungsziel G ₂ festgesetzten Fläche an der L3205 (Bahnhofsstraße), befindet sich ein Fußgänger- und Fahrradweg. Dieser ist dauerhaft und einheitliches Entwässerungssystem sicherzustellen.	
11.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind – bis auf die erforderlichen Zufahrten – gärtnerisch zu gestalten. Entlang der Erschließungsstraßen ist je 10 m ein Laubbäum zu pflanzen. Die Standorte können für Zufahrten variiert werden, solange die Anzahl gleich bleibt. Die Baum- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.	
11.3 Die Gewerbeflächen zusätzlich der zugeordneten privaten Grünflächen sind zu 10% gärtnerisch zu gestalten.	
11.4 Für die Hof- zusammenhängende Stellplätze ist ein Baum der Auswahlliste 3 (s. Ziff. D) als Hochstamm mit einer unbefestigten Baumsohle von mindestens 4 m Größe zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Nicht befestigte Flächen zwischen Stellplätzen sind zu begrünen.	
11.5 Flach- und flachgeneigte Flächen sind zu 100 % der Fläche mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm in beiden Richtungen Flächen für Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen.	
11.6 Zusammenhängende fensterlose Fassaden ab einer Fläche von 75 m ² sind zu begrünen. Je 5 m ist ein Rankgehölz zu pflanzen.	

12. Flächen für Maßnahmen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	
12.1 Private Grünflächen	
In den privaten Grünflächen sind die Wiesenflächen durch maximal zweimalige Mahd jährlich zu erhalten. Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Vorhandene heimische und standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.	
12.2 Öffentliche Grünflächen	
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ohne Zweckbestimmung sind vorhandene Wiesen durch zweischürige Mahd zu erhalten. Der erste Schnitt erfolgt nicht vor dem 05. Juni, der zweite Schnitt nicht vor dem 15. August. Das Schnittgut ist abzuräumen. Dünger- und Pestizideinsatz sind unzulässig. Vorhandene Obstgehölze sowie heimische und standortgerechte Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind einer natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Ein Rückschnitt von Gehölzen zur Herstellung offener Teilbereiche ist zulässig.	
12.3 Innerhalb der Gemeindeflächen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.	
13. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
13.1 Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete, ist durch einen schalltechnischen Nachweis im Rahmen des Bauantragsverfahrens oder als Auflage zur Baugenehmigung nachzuweisen.	
14. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 5 BauNVO)	
15. Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 14 BauGB)	
16. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 14 BauGB)	
Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Ökotoptmaßnahmen aus dem Ökotopt der Stadt Karben in einem Umfang von 88.650 Biotopwert zuzuordnen.	

B. Satzung über die Gestaltung baul. Anlagen

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 40, 180), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).	
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	
Gebäudeumfahrten, Stellplätze und Fahrgassen auf privaten Freiflächen	
Notwendige Fahrgassen und Gebäudeumfahrten sowie Stellplätze und ihre Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.	
2. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	
Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.	
3. Werbeanlagen	
Es wird auf die Satzung über Art, Gestaltung und Standortwahl von Werbeanlagen in Teilbereich des Plangebietes	
3.1 Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone	
Werbeanlagen sind grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße 3205 unzulässig.	
3.2 Werbeanlagen an der Landesstraße	
Innerhalb der Baubeschränkungszone der Landesstraße 3205 sind Werbeanlagen nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Größe, Art und Beschaffenheit nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen (wie z.B. Ablenkung, Blendwirkung usw.) auf den fließenden Verkehr auf der Landesstraße zu nehmen.	
Werbeanlagen dürfen nur an der Straße der Leistung errichtet werden.	
Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.	
Aufschaltungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.	
Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten (Vermeidung von Fernwirkung auf die freie Strecke der Landesstraße 3205).	

C. Hinweise

1. Stellplatzsatzung	
Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.	
2. Bodendenkmäler	
2.1 Die öffentlichen Belange des Bodendenkmalsschutzes und der Bodendenkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, sind zu berücksichtigen. Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 HDSchG hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHAOLÖGIE, oder der Unteren Denkmalbehörde beim Wetterkreis in Friedberg unverzüglich anzuzeigen.	
2.2 Im Geltungsbereich der Ausgleichsfläche 1 des Bebauungsplans liegen Kulturdenkmäler. In Darn sind Luftbildaufnahmen bekannt, die möglicherweise als Reste von Gräbern zu deuten sind. Es ist daher darauf zu achten, dass durch mögliche Bodengriffe (Anlage von Flachwasserteichen o. a.) Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden. Im Vorfeld von möglichen Bodengriffen ist eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.	
3. Altlasten und Bodenveränderungen	
3.1 Im Bereich des Plangebietes liegen Einträge als Altstandorte gemäß Altlasteninformationssystem (ALIS) vor (s. a. Begründung, Kap. 5.5 Bodenrisiko). Bei Feststellung von Kontaminationen sind die einschlägigen, umweltrechtlichen Vorschriften zu beachten.	
4. Artenschutz	
4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. Vogel und ggf. Fledermaus) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Lebensmittelschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher möglichst nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.11. und dem 29.02.02. des Folgejahres zu beseitigen. Bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob Reptilien betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.	
4.2 Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Lebensmittelschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungszustandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.	
4.3 Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) empfohlen.	
5. Pflanzen- und Saatgutverwendung:	
Gemäß § 40 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder sehr selten als 100 Jahre nicht mehr vorkommt, der Genehmigung der zuständigen Behörde. Demnach sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen und den Ausgleichsflächen ausschließlich zertifizierte Gehölze des Vorkommensgebietes IV „Westdeutsches Bergland und Oberrheinregion“ und Regio-Saatgut des Produktionsraums 4 „Westdeutsches Berg- und Hügelland“ bzw. Ursprungsgebietes 2 („Hessisches Bergland“) verwendet werden. Für Obstgehölze besteht kein Genehmigungsvorbehalt.	
6. Wasserversorgung:	
Gemäß § 23 HWG ist im Außenbereich ein 10 m und im Innenbereich, im Sinne der §§ 30 und 34 des BauGB, ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen, freizuhalten.	
7. Heilquellenschutzgebiet	
Das Plangebiet liegt in Zone 1 des oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe sind genehmigungspflichtig.	
Des Weiteren liegt das Baugelbiet in den Zonen IV (qualitativ) und C (quantitativ) des zukünftigen Heilquellenschutzgebietes für den staatlich anerkannten Selzerbrunnen.	
In dem Verordnungsentwurf für diese Zonen festgelegten Ge- und Verbote sind zu beachten.	
8. Entwässerung	
8.1 Niederschlagswasser	
Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden, bei dem es anfällt. Gem. § 55 Abs. 2 HWG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.	
8.2 Ableitung von Oberflächenwasser, Straßenabwasser, Landesstraße	
Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-EW, (Ausgabe 2005) erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwasser der klassifizierten Straße über Gräben und Mulden.	
Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen Straßenabwasseranlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Aufgrabungen u. dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem jeweiligen Straßenbauverwalter die Ableitung der Oberflächenwasser der klassifizierten Straßen durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.	
8.3 Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen	
8.1 Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen erforderlichenfalls Schutzmaßnahmen einzuführen bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumaßnahmen ist das „Merkblatt über Bauarbeiten und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.	
8.2 Bei notwendigen Erdarbeiten im Bereich von Kabeln ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, sich vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbereich Friedberg in Verbindung zu setzen.	

9.3 Leistungsschutzmaßnahmen	
Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Versorgungsleitungen gegen Wurzelineinwirkungen zu sichern oder die Stämme der Bäume entsprechend zu verschieben.	
10. Emissionsschutz	
Die Ausweisung des Baugelbietes erfolgt in Kenntnis der von der L3205 ausgehenden Emissionen.	
Die Stadt Karben hat Sorge zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.	
Das Hesses Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späterem Zeitpunkt.	
11. Bauliche Anlagen an Straßen	
11.1 Bauverbotszone	
Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG:	
Bauliche Anlagen an Straßen dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.	
• Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,	
• bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,	
nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.	
Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.	
11.2 Baubeschränkungsbereich	
Gemäß § 23 Abs. 2 HStrG:	
Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn	
• bauliche Anlagen längs der Landes- oder Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,	
• bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.	
Die Zustimmungspflichtigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.	
11.3 Zufahrtsverbot	
Gemäß §§ 16, 19, 47 HStrG wird entlang der Landesstraße L3205, sowie beidseitig entlang der in die Landesstraße L3205 einmündenden Gemeindefahrstraßen (Robert-Bosch-Straße) auf einer Mindestlänge bis 20 m ins Plangebiet hinein ein durchgängiges Zufahrtsverbot gem. PlanVZ (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festgesetzt.	

D. Artenliste

1. Ufergehölze	
Qualität: Sträucher 60-100 bzw. Heister 100-150	
Handbüche	Carpinus betulus
Hainbuche	Quercus robur
Stiel-Eiche	Prunus avium
Vogel-Kirsche	Prunus padus
Trauben-Kirsche	Salix alba
Silber-Weide	Salix viminalis
Korb-Weide	Salix fragilis
Bruch-Weide	Salix purpurea
Purpur-Weide	Viburnum opulus
Gewöhnlicher Schneeball	
2. Sträucher	
Qualität: Sträucher 60-100 bzw. Heister 100-150	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Blut-Hartiegel	Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflaumenhüchen	Eunomys europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
3. Einzelbäume	
Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, SU 14-16	
Feld-Ahorn	Acer campestre i. S.
Spitz-Ahorn	Acer platanoides i. S.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata i. S.
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos i. S.
Mehrbere	Sorbus aria
Weißdorn, Rotton	Crataegus spec.

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)	
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)	
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)	
Gesetz über die Umwelterheblichkeitsprüfung (UVPfG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)	
Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (BGBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2019 (GVBl. S. 184)	
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198)	
Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)	
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)	
Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 266)	
Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 548)	
Planflächenverordnung (PlanVZ) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)	

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.06.2017.	BEKANNTMACHUNG der frühzeitigen Beteiligung am 20. April 2018.
BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.04.2018.	FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-BETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom 23. April 2018 von der frühzeitigen Beteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08. Juni 2018 aufgefordert.
OFFENLAGEBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 20. August 2019.	BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am 07. September 2019.
OFFENLAGE Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 16. September 2019 bis einschließlich 25. Oktober 2019 durchgeführt.	BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom 02. September 2019 von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18. Oktober 2019 aufgefordert.
BESCHLUSS ERNEUTE OFFENLAGE durch die Stadtverordnetenversammlung am	ERNEUTE BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am
ERNEUTE OFFENLAGE Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom	ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom
SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am	
AUSFERTIGUNG Es wird bestätigt, dass • die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und • der vorliegende Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben vom	
Karben, den Der Magistrat der Stadt Karben	
Bürgermeister	
BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT Der Satzungsbeschluss wurde am	
Karben, den Der Magistrat der Stadt Karben	
Bürgermeister	

Bebauungsplan Nr. 125-4 "Gewerbegebiet"

