



Stadt Karben, Gemarkung Okarben

Bebauungsplan Nr. 249

"Bikepark - Okarben"



I Rechtsgrundlagen

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

II Zeichenerklärung

- 1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1 Flurgrenze, Flurnummer
- 1.2 Flurstücksnummer
- 1.3 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 2 **Planzeichen**
- 2.1 **Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- 2.1.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Bike-Park Okarben (vgl. textl. Fests. III 1)
- 2.2 **Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 und § 9 (6) BauGB)**
- 2.2.1 Amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet (Geoportal Hessen 06/2023)
- 2.3 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**
- 2.3.1 Erhaltung von Bäumen (Einmessung: ÖbVI E. Neuroth, 55130 Mainz, 11.08.2022) (Darstellung mit Umring der Baumkronen)
- 2.4 **Sonstige Planzeichen**
- 2.4.1 Böschung (Einmessung: ÖbVI E. Neuroth, 55130 Mainz, 11.08.2022)
- 2.4.2 Höhenpunkte (Einmessung: ÖbVI E. Neuroth, 55130 Mainz, 11.08.2022)
- 2.4.3 Zaun (Einmessung: ÖbVI E. Neuroth, 55130 Mainz, 11.08.2022)
- 2.4.4 Weg (Einmessung: ÖbVI E. Neuroth, 55130 Mainz, 11.08.2022)
- 2.4.5 Lichtmast (Bestand) (Einmessung: ÖbVI E. Neuroth, 55130 Mainz, 11.08.2022)
- 2.4.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, (§ 9 (7) BauGB)

III Textliche Festsetzungen

- 1 Gem. § 9 (1) 15 i.V.m. § 9 (1) 1 BauGB
- Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Bikepark Okarben“ sind alle für einen ordnungsgemäßen, freizeitbezogenen Sport- und Übungsbetrieb erforderlichen baulichen und sonstigen Anlagen zulässig, z.B.:
- Abgrabungen, Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 5 m,
 - Stützmauern,
 - Drainagen, Flächen und Anlagen zum Sammeln und zur Ableitung von Niederschlagswasser,
 - Einfriedungen, soweit zum Schutz der Anlage erforderlich,
 - Flächenbefestigungen für Zuwegungen und Zuschauerbereiche,
 - Bepflanzungen,
 - Beleuchtung (bestehende Flutlichtanlage)
 - sowie außerhalb des Überschwemmungsgebietes:
- Untergeordnete, funktionsbedingte Nebengebäude für z.B. die Unterbringung der erforderlichen Trainings- und Spielgeräte, der für die Pflege und Unterhaltung der Sportanlage und der Grünflächen notwendigen Geräte sowie für Umkleide- und Aufenthaltsräume etc.
- Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor für den Sport- und Übungsbetrieb sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche unzulässig.
- 2 **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 101.500 Biotopwertpunkten (BWP). Dieser Bedarf wird durch externe Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Die konkrete Zuordnung der Ersatzmaßnahme bzw. die Festsetzung einer externen Kompensationsfläche (als 2. Teilgeltungsbereich) wird zur späteren Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ergänzt.
- IV **Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**
- 1 **Überschwemmungsgebiet**
Das Plangebiet liegt teilweise im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) der Nidda. Die diesbezüglichen wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, HWG) sind umfassend zu beachten. Teile des Plangebietes liegen nach dem Hochwasserrisikomanagementplan der Nidda zudem im Bereich der potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers. Auf die Bestimmungen des § 78b WHG wird hingewiesen.
- 2 **Heilquellenschutzgebiet**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der qualitativen Schutzzone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenden Ge- und Verbote sind zu beachten.
- 4 **Verwertung von Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.
- 5 **Bodendenkmäler**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSSchG). Im Bereich des westlich und südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 230 „Sportanlage Okarben“ in den Altweiden liegt eine Siedlung der Linearbandkeramik (Jungsteinzeit). Sofern/ soweit auch der hier vorliegende Bebauungsplan diesbezüglich betroffen ist, können zur späteren Entwurfsfassung notwendigenfalls diesbezügliche Maßgaben (als nachrichtliche Übernahmen) ergänzt werden.
- 6 **Artenschutz**
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabensträger und/oder Bauherren 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 § 63ff 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. bis 28.02.) vorzunehmen. In der Brut- und Aufzuchtzeit der Offenlandarten vom 01. März bis zum 31. Juli (bzw. Getreideernte) dürfen im 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.
- Auf die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird hingewiesen - notwendige, vorgreifliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bezüglich betroffener Arten werden zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ergänzend festgesetzt und vorgenommen.
- 7 **Stellplatzsatzung**
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

- 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:
Anschreiben vom: bis
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:
Anschreiben vom: bis
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:
- Karben, Siegel der Stadt
- Bürgermeister

- B. Ausfertigung:
- Der Bebauungsplan 249 "Bikepark-Okarben", Gemarkung Okarben, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt
- Karben, Siegel der Stadt
- Bürgermeister

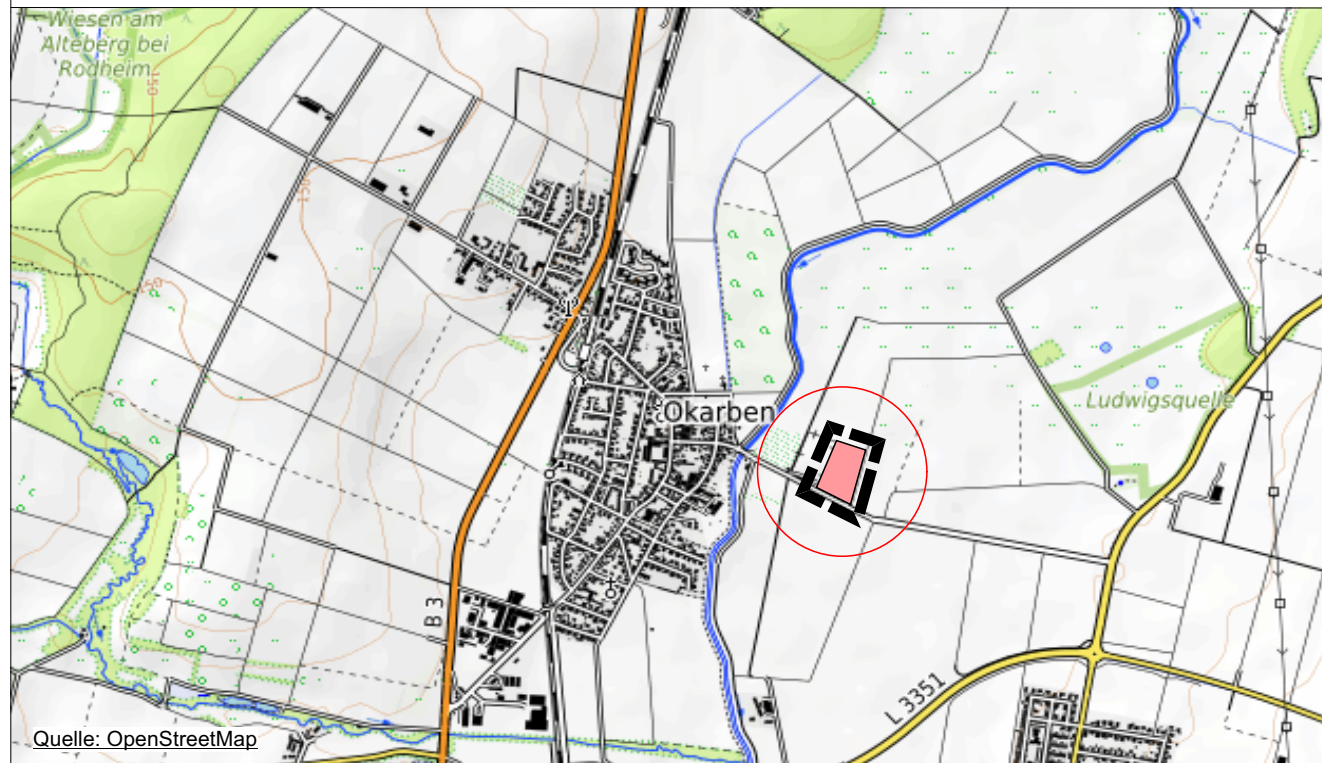
- C. Inkrafttreten:
- Die Satzung ist aus dem rechtswirksam geänderten regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“:
und www.karben.de/bauleitplanung:
- Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
- Karben, Siegel der Stadt
- Bürgermeister



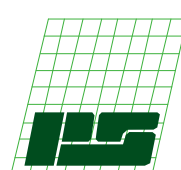
Stadt Karben,
Gemarkung Okarben

Bebauungsplan Nr. 249

"Bikepark - Okarben"



Datengrundlage Kataster: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation/ Stadt Karben 07/ 2019			
VORENTWURFSKONZEPT	Format (in cm)	100 x 60	Maßstab 1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/digit. Bearbeitung
Vorentwurfsfassung	24.04.2023, 15.06.2023, 06.09.2023	M. Rück	/ A. West



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.rueck@seifert-plan.com