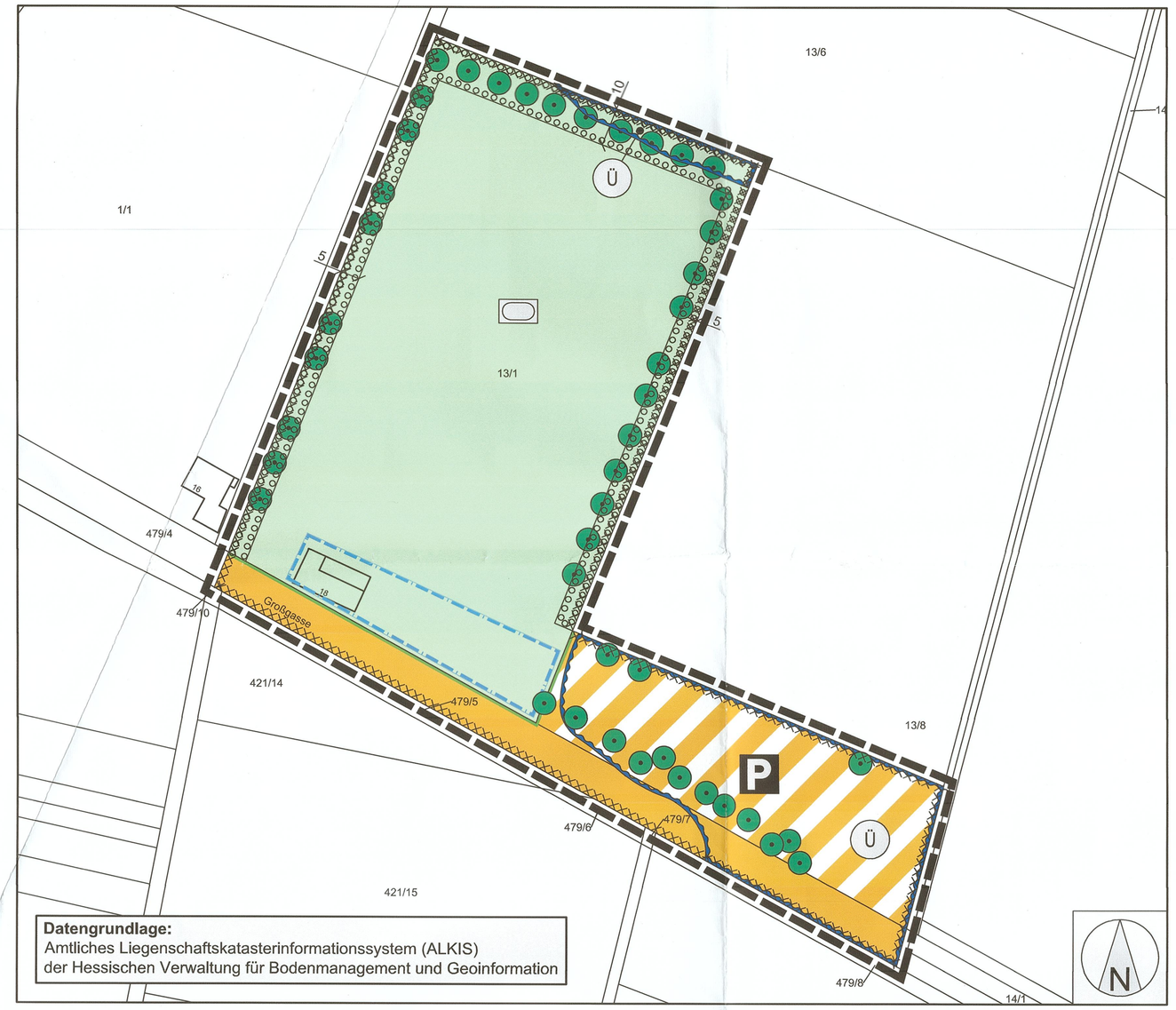

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

9. Grünflächen

9. Öffentliche Grünflächen

Sportplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Ü — Überschwemmungsgebiet

15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
hier: überschwemmungsgefährdetes Gebiet

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977.

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248);

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291);

C Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 700 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt höchstens I.

2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnung im Plan.

3.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Festgesetzt wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche".

4 Grünflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz"

Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz" festgesetzte Fläche dient der Errichtung und dem Betrieb eines städtischen Sportplatzes für Feldsportarten und Leichtathletik.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

1. Zweckgebundene bauliche Anlagen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

1. Spielfelder und Laufbahnen zuzüglich Stehplatzanlagen,
2. Einfriedungen und Ballfangzäune,
3. Flutlichtanlagen,
4. Zweckgebundene Nebenanlagen.

5 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend auf einer Breite von 5 m in mindestens 3 Reihen (Abstand ca. 1,25 m) mit standortgerechten Laubgehölzen (siehe Hinweis F1) zu bepflanzen.

Sträucher: Planzabstand max. 1,25 m, Mindestqualität: v. Str, ab 3 Tr, 30/100

Bäume: (Stammumfang 16 bis 18 cm)

5.2 Erhaltung von Bäumen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbestände sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr für den laufenden Sportbetrieb von ihnen ausgeht. Abgängige Gehölze sind an gleicher Stelle durch standortgerechte, heimische und sommergrüne Laubbaum- und Laubstraucharten zu ersetzen (siehe Hinweis F1). Eine Ersatzpflanzung ist auch vorzunehmen, wenn ein Baum aufgrund einer von ihm ausgehenden Gefahrensituation entfernt wurde. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird.

5.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu sammeln, zu verwerten und/oder zu versickern. Befestigte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten oder in seitliche Grünflächen zu entwässern.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (4) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind grundsätzlich mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen. Für jeweils 5 oberflächig angelegte Stellplätze ist ein standortgeeigneter Laubbaum (Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer Pflanzfläche von mindestens 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Parkplätzen mit mehr als 15 Stellplätzen sind die Stellplatzanlagen durch gliedernde Pflanzstreifen oder Pflanzinseln mit einer Mindestbreite von 1,00 m zu begrünen. Die Pflanzflächen sind gegen Be- und Überfahren zu sichern.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der jeweils gültigen Fassung.

E Nachrichtliche Übernahme

1 Festgesetzte Überschwemmungsgebiet

(gem. § 9 (6a) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 76 WHG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des von der Landesregierung festgesetzten Überschwemmungsgebiets HQ 100 „Nidda (Unterlauf)" mit der Flussgebiets-Kennzahl 248 im Sinne des § 76 WHG. Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 76 WHG Abs. 1 Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. In dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind die baulichen Schutzvorschriften gemäß § 78 WHG sowie sonstige Schutzvorschriften gemäß § 78a WHG einzuhalten. Die Lage des Überschwemmungsgebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

(gem. § 9 (6a) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 78b WHG)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Risikogebiete HQ 10, HQ 100 und HQextrem der Nidda. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich gemäß § 78b Abs. 1 WHG um Gebiete, für die Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG, dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen sind. Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.

Die Gefahrenkarten der Nidda zeigen die Überflutungsfläche bei einem 10-jährlichen Hochwasser (HQ 10) (siehe Abbildung 1), bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ 100) (siehe Abbildung 2) sowie bei einem extremen Hochwasser (HQ extrem) (siehe Abbildung 3).

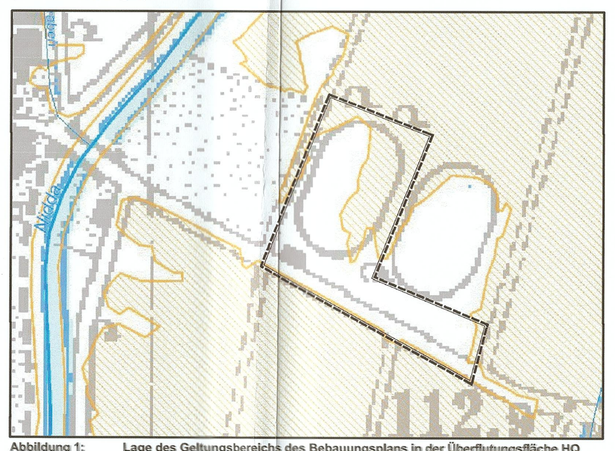

Abbildung 1: **Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Überflutungsfläche HQ 10 der Nidda (gelbe Schraffur)** *Quelle: HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen [HWRM-Viewer], Gefahrenkarten, HQ 10 - Überflutungsflächen mit Wassertiefe.*

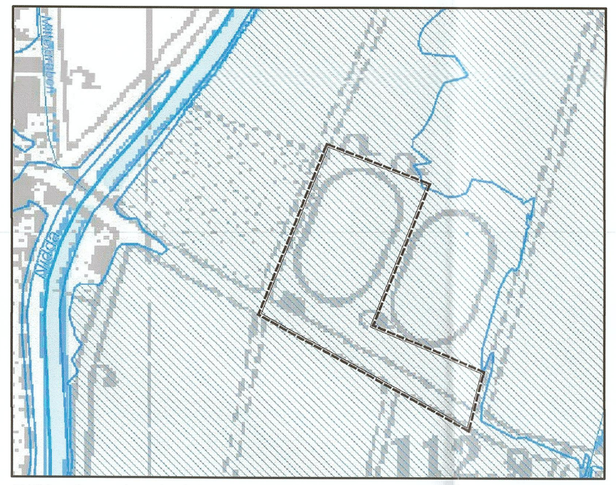

Abbildung 2: **Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Überflutungsfläche HQ 100 der Nidda (blaue Schraffur)** *Quelle: HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen [HWRM-Viewer], Gefahrenkarten, HQ 100 - Überflutungsflächen mit Wassertiefe.*

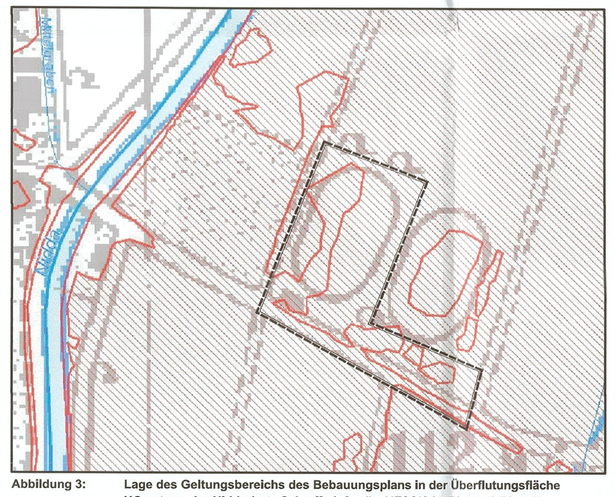

Abbildung 3: **Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Überflutungsfläche HQ extrem der Nidda (rote Schraffur)** *Quelle: HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen [HWRM-Viewer], Gefahrenkarten, HQ extrem - Überflutungsflächen mit Wassertiefe.*

F Hinweise

1 Beispielhafte Artenlisten zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Es wird empfohlen, bei Neu- oder Ersatzpflanzungen folgende standortgerechten, heimischen und sommergrünen Laubbaum- und Laubstraucharten zu verwenden.

1.1 Mittel-, großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Bruchweide
Ulmus laevis	Flatterulme
Prunus Avium	Vogelkirsche

1.2 Kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Malus domestica	Apfel

1.3 Sträucher und Heister

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Holzbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2 Sicherung von Bodendenkmälern

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine Siedlung der Linearbandkeramik (Jungsteinzeit). Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten. Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezahnten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen oder der Archäologischen Denkmalpflege genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen. Sollten bedeutende Reste der Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Es wird nachdrücklich darauf verwiesen, dass die archäologische Baubegleitung bei jeglichem Bodeneingriff - sei er nur wenige Zentimeter tief - stattzufinden hat.

3 Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3 - 6 BBodSchG) sind im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin 25.03.2019 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

4 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

5 Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088. Die Verordnung vom 07.02.1929, veröffentlicht im Hessischen Regierungsblatt Nr. 3 vom 19.02.1929, regelt, dass in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind.

6 Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG - soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG - soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

7 Bergaufsicht

Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näheren Umgebung. Das Plangebiet wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit einer CO_2-Ausgasung besteht, sollte die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen jedoch keine Unterlagen über Tiefe und Ausbreitung der Lagerstätten vor. Um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen, sollten daher während eventueller Aushubarbeiten CO_2-Freimessungen durchgeführt werden.

8 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

9 Artenschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungs-zeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) **17.08.2017**

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ..... **30.04.2018 - 08.06.2018**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) ..... **30.04.2018 - 08.06.2018**

Beschluss über die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB **15.02.2019**

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

(§ 3 Abs. 2 BauGB) ..... **04.03.2019 - 05.04.2019**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) ..... **04.03.2019 - 05.04.2019**

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) **07.06.2019**

STADT KARBEN

10. Juni 2019

(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift) Rahn Bürgermeister

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB) ..... 22. Juni 2019

STADT KARBEN

24. Juni 2019

(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift) Rahn Bürgermeister

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 230
"Sportanlage Okarben - In den Altwiesen"

Bearbeiter:	Rüttinger / Nikl		
Plannr.:	1807_S	Maßstab:	1:1000
Datum:	09.05.2019	Format:	DIN A1 Übergröße

Satzung