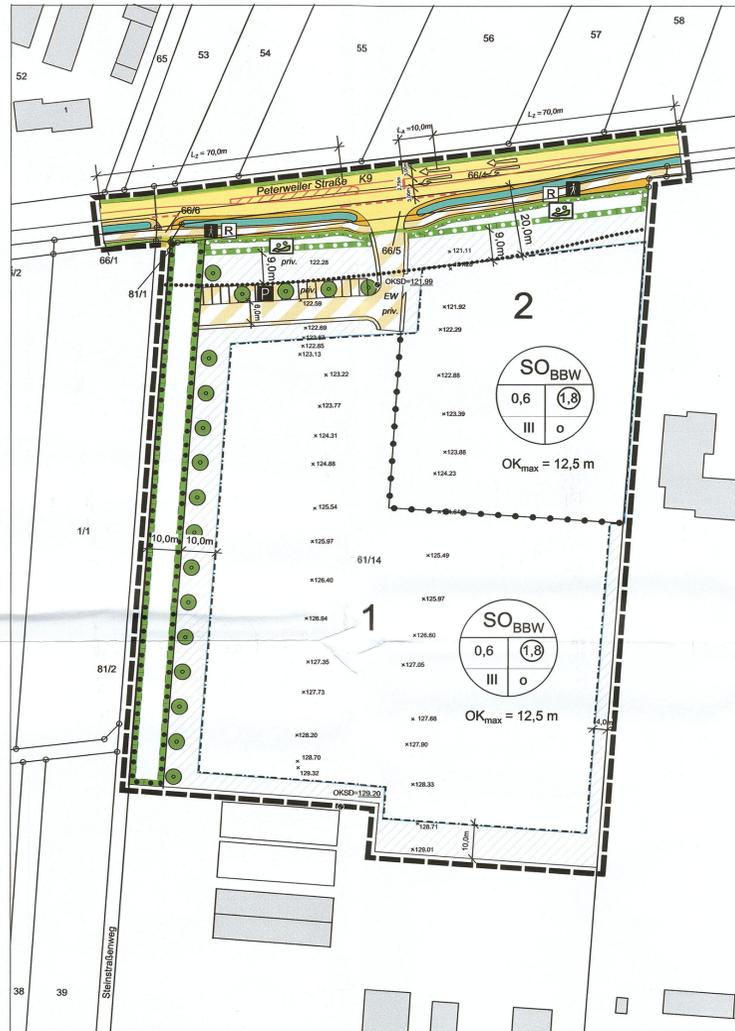




Stadt Karben, Gem. Okarben
Bebauungsplan Nr. 144
"Berufsbildungswerk"
 (1. Änderung)



Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB), BauNutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

- 1 Zeichenerklärung**
- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurnummer
- 1.1.2 Flurstücksnummer
- 1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen**
- 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 1.2.1.1 Sondergebiet, Ausbildungszentrum/ Berufsbildungswerk (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Teilflächen 1 + 2 (vgl. 2.1.1)
- 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 1.2.2.1 Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse - Höchstgrenze
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen über dem tiefsten Anschnitt des vorhandenen Geländes (vgl. Höhenpunkte) (eine Überschreitung durch technische Aufbauten ist zulässig)
- 1.2.3 **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- 1.2.3.1 Offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze - überbaubare Fläche - nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)
- 1.2.4 **Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (11) BauGB**
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche (mit Begrenzungslinie) (die dargestellte Flächenaufteilung/ Knotenpunktkonzeption mit Bankett und Straßeneinwässerung hat lediglich informellen Charakter)
- 1.2.4.2 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- 1.2.4.2.1 hier: Rad- und Fußweg (öffentlich)
- 1.2.4.2.2 hier: Erschließungsweg (privat)
- 1.2.4.2.3 hier: Parkfläche (privat)
- 1.2.5 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**
- 1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Fests. 2.1.4.1)
- 1.2.5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Entwicklungsziel: geschlossene Heckenstruktur (vgl. Fests. 2.1.4.2)
- 1.2.5.3 Anpflanzung von heimischen Laubbäumen (vgl. Fests. 2.1.4.1)
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen**
- 1.2.6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.6.2 Teilbaufläche
- 1.2.6.3 Bemaßung
- 1.2.6.4 Höhenpunkt üNNH / Oberkante Schachtdeckel (Vermessungsbüro J. Mathes, Braunfels, 02/2013)
- 1.2.6.5 Bauverbotszone (§ 23 (1) HStrG)
- 1.2.6.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 BauGB

- 2.1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO: Im Bereich der Sondergebietsflächen sind zulässig: **TEILFLÄCHE 1:**
- Funktionsgebäude und Nutzungen im Funktionszusammenhang mit dem Ausbildungsbetrieb (z.B. Schulungs- und Aufenthaltsräume, Werkstätten, Cafeteria, Gewächshäuser, Mehrzweckhallen),
 - Anlagen für Verwaltung,
 - Anlagen für sportliche Zwecke und Freizeitanlagen.
- TEILFLÄCHE 2:**
- alle auch in Teilfläche 1 zulässigen Anlagen und Nutzungen sowie
 - Wohngebäude zur temporären Unterbringung von Auszubildenden.
- 2.1.2 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.
- 2.1.3 Gem. § 9 (1) 20 BauGB: PKW-Stellplätze, Hofflächen, Gehwege (mit Ausnahme des Geh- und Radweges an der Peterweiler Straße) und funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Abfallcontainerstellplatz) sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

- 2.1.4 Gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
- 2.1.4.1 Erhalt der geschlossenen Strauch- und Laubbaumhecke - Unter Beachtung von Verkehrssicherungspflichten: Am Ostrand, der Gehölzstruktur vorgelagert, sind entsprechend der Plankarte mittel- bis großkronige Laubbäume im Abstand von rd. 10 m zu pflanzen (Hochstamm 3xv, 12 - 14 cm Stammumfang).
 Empfohlene Arten:
 Winterlinde (Tilia cordata),
 Spitzahorn (Acer platanoides),
 Vogelkirsche (Prunus avium),
 Hainbuche (Carpinus betulus)
- 2.1.4.2 Entwicklungsziel: Strauch-/ Laubbaumhecke
 Entwicklung einer ca. 5 - 7 m breiten Strauch- und Laubbaumhecke
 Baumenteil 20 %, Strauchanteil 80 %, Pflanzabstand 2 m, Pflanzung der Bäume einzeln, der Straucharten gruppenweise.
 Mindestgröße Bäume: Heister 2xv, 150 - 200 cm.
 Mindestgröße Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 100 - 150 cm. Pflanzausfälle von mehr als 10 % sind zu ersetzen.
 Bereits vorhandene Laub- und Nadelbäume innerhalb der Pflanzzone sind zu integrieren und bei der Pflanzanzahl anzurechnen.
 Empfohlene Arten:
 Bäume: Felsenkirsche (Prunus mahaleb), Feldahorn (Acer campestre), Felsenahorn (Acer monspessulanum), Vogelkirsche (Prunus avium), Elsbeere (Sorbus terminalis)
 Sträucher: Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Liguster (Ligustrum vulgare), Hasel (Corylus avellana), Eingriff. Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenrose (Rosa canina), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- 2.1.5 Gem. § 9 (1) 25a BauGB: Pro 5 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der nachstehenden Artenliste zu pflanzen und zu pflegen. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung.
 Artenliste: (Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv, STU 12 - 14cm)
 Acer platanoides, Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus, Bergahorn
 Carpinus betulus, Hainbuche
 Fraxinus excelsior, Esche
 Quercus robur, Stieleiche
 Acer campestre, Feldahorn
 Sorbus aria, Mehlbeere
- 2.2 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO**
- 2.2.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO (Werbeanlagen): Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone zur Kreisstraße K 9 unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überragen; Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Die maximale Höhe von freistehenden Werbeanlagen darf die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten; Aufschüttungen für Werbeanlagen sind unzulässig. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 2.2.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO (Grundstücksfreiflächen): Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Artenauswahl gemäß Liste im Umweltbericht). Es gelten 1 Baum = 25 m², 1 Strauch = 5 m². Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt mit Erlangung der Rechtskraft vollständig die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 144 „Berufsbildungswerk Süd-Hessen“

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 3.1 **Verwertung von Niederschlagswasser**
 Niederschlagswasser soll ortsnahe versickern, 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).
 Im Südosten des Gesamtareals des Berufsbildungswerkes wurde ein Teich mit der Funktion eines Regenrückhaltebeckens errichtet, der hinsichtlich der Aufnahme- bzw. Rückhaltekapazität die hier überplante Fläche berücksichtigt. Anfallendes Niederschlagswasser ist (soweit keine Versickerung erfolgt) dieser Rückhalteeinrichtung zuzuführen und gedrosselt weiterzuleiten.
- 3.2 **Heilquellenschutzgebiet**
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes von 1929. Nach dieser Verordnung bedürfen Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe einer Genehmigung durch die Fachbehörde (Unter Wasserbehörde beim Wetteraukreis).
- 3.3 **Stellplatzsatzung**
 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.4 **Bodendenkmäler (nachrichtliche Übernahme gem. § 9(6) BauGB i.V.m. HDSchG:**
 Gemäß dem benachbart liegenden Luftbildbefund sowie nach dem Messbild der geophysikalischen Prospektion (Geophysik Rhein-Main GmbH, 28.02.2015, Nachforschungsgenehmigung 104/2015) ist im Nordwesten des Plangebietes mit einem weiteren Gebäudegrundriss einer römischen *Villa rustica*-Anlage zu rechnen. Als Voraussetzung einer denkmalgeschützten Grabung in Abstimmung mit der Kreisarchäologie bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege (archäologische Denkmalpflege) vorzunehmen:
 Der Maßnahme ist ein Zeitfenster von etwa 2 - 4 Wochen (je nach Witterung) einzuräumen. Zur Minimierung des Grabungsvolumens ist es von Vorteil mit der Maßnahme im Süden (vermutlich die beste Erhaltung) zu beginnen. Sollte die Erhaltung Richtung Norden nicht genügend Substanz haben, kann von weiteren Grabungen im umrisseren Bereich abgesehen werden.
 Die Maßnahme kann mit dem Abschieben des Mutterbodens für geplante Bauwerke unter Aufsicht eines Archäologen kombiniert werden.
- 3.5 **Artenschutz**
 Der Stadt Karben liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor.
 Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.
 Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Besetzung von Vegetation) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (März - August) durchzuführen.

4 Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 03.07.2014
 ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“ 02.08.2014
2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“ 20.12.2014
 öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung 12.01 bis 13.02.2015
 Anschreiben vom: 18.12.2014
3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“ 23.05.2015
 öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: 01.06. bis 03.07.2015
 Anschreiben vom: 22.05.2015
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 10.09.2015

Karben, den 14.09.2015



B. Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Berufsbildungswerk“, 1. Änderung im Stadtteil Okarben, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Karben, den 17.09.2015

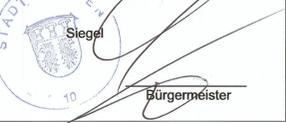


C. Inkrafttreten

Die Satzung ist aus dem regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“ 19.09.2015

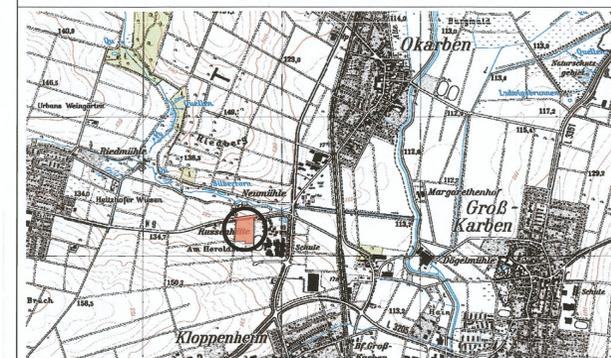
Karben, den 21.09.2015



Bebauungsplan „Berufsbildungswerk“
 (1. Änderung)



Stadt Karben, Gem. Okarben



Übersichtskarte 1 : 25.000

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Kataster:	Stadt Karben	Format (in cm):	80 x 65	Maßstab:	1 : 1.000
Stand:		Bearbeiter:	M. Rück	Datum:	09/2014
		gezeichnet:	P. Adelhelm	zul. überarbeitet:	03/2015 07/2015

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
 Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
 Breiter Weg 114,
 35440 Linden-Lohgestern
 Tel.: 06403/9503-21 Fax: 06403/9503-30 e-mail: mruECK@seifertplan.de

