

Bebauungsplan Nr. 158.1 "Ortskern Burg-Gräfenrode"

mit integriertem Landschaftsplan

1. Änderung (2015)



Stadt Karben
Gemarkung Burg-Gräfenrode

M 1 : 1.000
NORD

Datengrundlage für den Plan: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Es gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 "Ortskern Burg-Gräfenrode". In diesem Plan zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 werden die Festsetzungen aufgeführt, die aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) i.V.m. der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58) für die geänderten Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 158.1 Geltung haben:

Teil A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan Nr. 158



1.2 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan Nr. 158.1



2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Mischgebiet

Die nach § 6 (2) Nr. 7 und Nr. 8 BauUNVO zulässigen Nutzungen - Tankstellen und Vergnügungstätten - sind gem. § 1 (5) BauUNVO nicht zugelassen.



2.3 Flächen für den Gemeinbedarf



2.3.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude



3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl
Gem. § 17 (1) BauUNVO maximale Ausnutzung

0,6

3.2 Geschossflächenzahl
Gem. § 17 (1) BauUNVO maximale Ausnutzung

1,2

3.3 maximale Zahl der Geschosse

II

3.3.1 Bei Umbau oder Ersatz von Scheunegebäuden können Garagen-geschosse im Erdgeschoss bei der Ermittlung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse unberücksichtigt bleiben, sofern die Dimen-sionen des vorhandenen Baukörpers unverändert bleiben.

3.3.2 Die Sockelhöhe von Neubauten im Ortskern ist den Nachbar-gebäuden anzupassen. Sind diese unterschiedlich, ist zwischen den Sockelhöhen der benachbarten Gebäude auszumitteln.

4. Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung



4. Überbaubare Grundstücksflächen



4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

4.2 Baugrenze

4.3 Baulinie

4.4 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)



4.5 Auf der gekennzeichneten Fläche ist nur unterirdische Bebauung zulässig



5. Verkehrsflächen

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche



5.2 öffentlicher Fußweg



6. Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

6.1 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartenland



6.2 Öffentliche Grünfläche



6.2.1 Zweckbestimmung "Spielplatz"



6.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



6.3.1 Zu erhaltende Einzelbäume



6.3.2 In den Gärten sind vorhandene Obstbäume zu erhalten bzw. soweit erforderlich zu ersetzen. Je 200 m² Gartenland sind mind. ein Obst-baum zu pflanzen. Die Bepflanzung hat unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan Nr. 158 beigefügten Pflanzliste zu erfolgen.



7. Sonstige Planzeichen

7.1 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht über das Grundstück. In der Burgstraße 7 ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des nördlich gelegenen Hintergebäudes festgesetzt. In der Ilbenstädter Str. 11A ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Anwesens Flurstück 221/1 festgesetzt.



Teil B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht der Erschließung dienen, gärtnerisch wie folgt anzulegen: Je 200 qm Grundstücksfreifläche ist 1 Laub-baum gem. Ziff. 6.5 zu pflanzen. Je 100 qm Grundstücksfreifläche sind 5 standort-gerechte Gehölze zu pflanzen.

Teil C. Hinweise

1. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Zone I des "Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes". Gem. § 88 HWG sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe bei der Unteren Wasserbehörde genehmigungspflichtig.

2. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies gem. § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmal-schutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Die Behörde ist mindestens 2 Wochen vor Beginn der Bodeneingriffe zu benachrichtigen. Sollten umfangreiche archäologische Befunde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodenarbeiten eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Die Kosten sind vom Planbetreiber zu tragen.

Teil D. Nachrichtliche Übernahme

1. Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 2 Hess. DSchG

1.1 Kulturdenkmal gem. Denkmaltopographie Hessen /Wetteraukreis, Wiesbaden 1999

1.2 Gesamtanlage gem. Denkmaltopographie Hessen /Wetteraukreis, Wiesbaden 1999

Verfahren

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK:
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement Bünjden

(Ort, Datum) (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtverord-netenversammlung vom 17.08.2012 eingeleitet und am 26.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGES BETEILIGUNGSVERFAHREN

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wurde im vereinfachten Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

BESCHLUSS ZUR OFFENLAGE

Am 11.10.2013 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung ge-billigt und die Offenlegung des Entwurfes beschlossen.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung in der Zeit vom 04.11.2013 bis zum 06.12.2013. Die Auslegung wurde am 26.10.2013 gem. Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 04.11.2013 bis einschließlich 06.12.2013.

SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 19.03.2015 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt.

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG:

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB und der Hauptsatzung der Stadt Karben am 25.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

ABSCHLUSSERKLÄRUNG:

Die Verfahrensschritte wurden wie oben angegeben durchgeführt.

Der Magistrat der Stadt Karben

27. April 2015
Karben, den Bürgermeister Rahn



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)

Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622).

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) i.d.F. v. 17.04.2007 (GVBl. I, S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.11.2014 (GVBl. I, S. 321)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I, S. 178).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 4 (100) des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154) m.W.v. 15.08.2013.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I, S. 458).

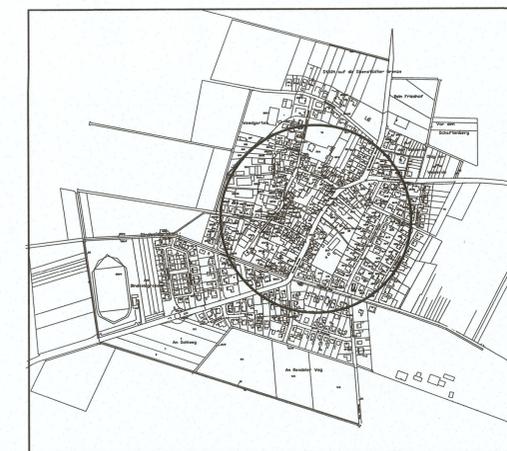
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013, (BGBl. I, S. 2749).

Hess. Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 1269), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I, S. 444).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1740).

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 158.1
"Ortskern Burg-Gräfenrode" 1. Änderung (2015)



Planverfasser
Dr.-Ing. Thomas Heinrich / ASAD
Heinrich-Deip-Str. 61
64297 Darmstadt
Tel.: 06151-9518880
Fax: 06151-9518881
mailto:recht@thk-h-heinrich.de
Dipl.-Ing. Neuhann & Kresse Landschaftsarchitekten
Landwehrstraße 2
64293 Darmstadt
Tel.: 06151-23972
Fax: 06151-26709
neuhann-kresse@t-online.de

Plangröße
59 x 104 cm
Planungsstand 09.02.2015