

Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 255

"Sportzentrum Kloppenheim"

Vorentwurf

Planstand: 28.04.2026

Projektnummer: 26-3164

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen „Zweckbestimmung Sportzentrum“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1.1 Die Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum“ dienen der Errichtung und dem Betrieb eines Sportzentrums. Zulässig sind:

- Kunst- und Naturrasenspielfelder,
- Beachvolleyballfelder, Basketballcourts sowie vergleichbare Spielfelder,
- Sport- und Trainingsgeräte, Fitness- und Bewegungsparcours, Kletteranlagen,
- Flutlichtanlagen,
- Sitz- und Ruhebereiche,
- Erschließungswege,
- Fahrradabstellplätze und Pkw-Stellplätze,
- Grünanlagen,
- notwendige untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb des Sportzentrums dienen (z. B. Geräteschuppen, technische Anlagen, Kleintribünen, Unterstände).

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.2.1 Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten ausschließlich für hochbauliche Anlagen (z.B. Sporthallen, Freilufthallen, Vereinsheime) und Stellplätze.

1.2.2 Kunst- und Naturrasenspielfelder, Beachvolleyballfelder, Basketballcourts sowie vergleichbare Spielfelder, Sport- und Trainingsgeräte, Fitness- und Bewegungsparcours, Kletteranlagen, Flutlichtanlagen, Sitz- und Ruhebereiche, Erschließungswege, Fahrradabstellplätze, Grünanlagen, notwendige untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb des Sportzentrums dienen (z. B. Geräteschuppen, technische Anlagen, Kleintribünen, Unterstände) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 18 und § 19 BauNVO)

1.3.1 Die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OKGeb.) wird in der Plankarte durch Einschrieb mit 15m über Bezugspunkt festgesetzt. Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) um bis zu 3,0 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 15 % der projizierten Dachfläche nicht überschreiten.

- 1.3.2 Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika als Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt wird das bestehende Geländeniveau mit 111 m über NHN definiert. Flutlichtmasten werden von der Höhenfestsetzung nicht erfasst.
- 1.3.3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt $GRZ = 0,8$. Darin erfasst sind alle hochbauliche Anlagen (z.B. Sporthallen, Freilufthallen, Vereinsheime) und Stellplätze, Kunst- und Naturrasenspielfelder, Beachvolleyballfelder, Basketballcourts sowie vergleichbare Spielfelder, Sport- und Trainingsgeräte, Fitness- und Bewegungsparcours, Kletteranlagen, Flutlichtanlagen, Sitz- und Ruhebereiche, Erschließungswege, Fahrradabstellplätze, notwendige untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb des Sportzentrums dienen (z. B. Geräteschuppen, technische Anlagen, Kleintribünen und Unterstände).
- 1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**
- 1.4.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.
- 1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.5.1 Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen sind mitsamt Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Pflastersteine mit offenen Fugen, Ökopflaster, etc.) mit einem mittleren Abflussbeiwert (Teil des Niederschlags, der direkt zum Abfluss gelangt) von maximal 0,6 zu befestigen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.
- 1.5.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.
- 1.5.3 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder Gebäudeumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

- 1.5.4 Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile ab 2 m² die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster/Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

- 2.1.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben. Blickdichte Abschirmungen aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig.
- 2.1.2 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über der Geländeoberfläche. Hiervon ausgenommen sind Ballfangzäune. Die Einfriedungen sind mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern zu begrünen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig.

3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- 3.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- 3.1.1 Das Plangebiet wird als vernässungsgefährdetes Gebiet mit hohen Grundwasserständen sowie mit der Gefahr von Hochwasserereignissen gekennzeichnet. Bei der Errichtung baulicher Anlagen können besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen gegen äußere Einwirkungen durch hoch anstehendes Grundwasser und Hochwasser erforderlich werden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

- 4.1.1 Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Karben wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksame Fassung.

4.2 Verwendung von erneuerbaren Energien

- 4.2.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

- 4.3.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: 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.
- 4.3.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 4.3.3 Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser sind erlaubnispflichtig.

4.4 Artenschutzrechtliche Hinweise

- 4.4.1 Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 kann bei Umsetzung folgender Maßnahmen ausgeschlossen werden:
- 4.4.2 Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus: Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen ist zu vermeiden. Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen ("down-lights"). Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden (SCHROER et al. 2019, JIN et al. 2015).
- 4.4.3 Empfehlung: Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind stetig zurückgeht, wird das Anbringen je eines geeigneten Fledermauskastens für baumbewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Großraumhöhle oder Schwegler Kleinfledermaushöhle 3FN oder vergleichbares) empfohlen. Die Kästen sind an einer geeigneten unbeleuchteten Stelle zu montieren.
- 4.4.4 Zauneidechse: Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun). Umsiedlung der Zauneidechsen in unbeanspruchte Bereiche. Tiefbauarbeiten in Bereichen mit Vorkommen der Zauneidechse sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (Ökologische Baubegleitung, Sachgebiet Artenschutz).

4.4.5 Allgemein: Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

4.4.6 Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

4.5 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

4.5.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz West, mitzuteilen.

4.5.2 Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

4.6 Abfallbeseitigung

4.6.1 Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de. Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten). Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

4.7 Denkmalschutz

4.7.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.8 DIN-Normen

- 4.8.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen im Rathaus der Stadt Karben, Fachbereich 5 - Stadtplanung, Bauen, Verkehr und Wirtschaftsförderung, Rathausplatz 1, 61184 Karben während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

4.9 Bahnanlagen

- 4.9.1 Neuanpflanzungen im Bereich von Bahnanlagen müssen den Belangen des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.
- 4.9.2 Bei allen Arbeiten ist ein Sicherheitsabstand von 4,00 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3)). Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.
- 4.9.3 Der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) ist im Abstand von 6,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten. Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen.
- 4.9.4 Das Überschwenken der Bahnbetriebsanlagen ist verboten. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.
- 4.9.5 Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind stets zu gewährleisten. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist daher eine Ortsbegehung mit dem zuständigen Fachdienst der DB Netz AG durchzuführen.
- 4.9.6 Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen ist sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- 4.9.7 Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.
- 4.9.8 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können

- 4.9.9 Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.
- 4.9.10 Für Schäden, die der Deutsche Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Auswirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.