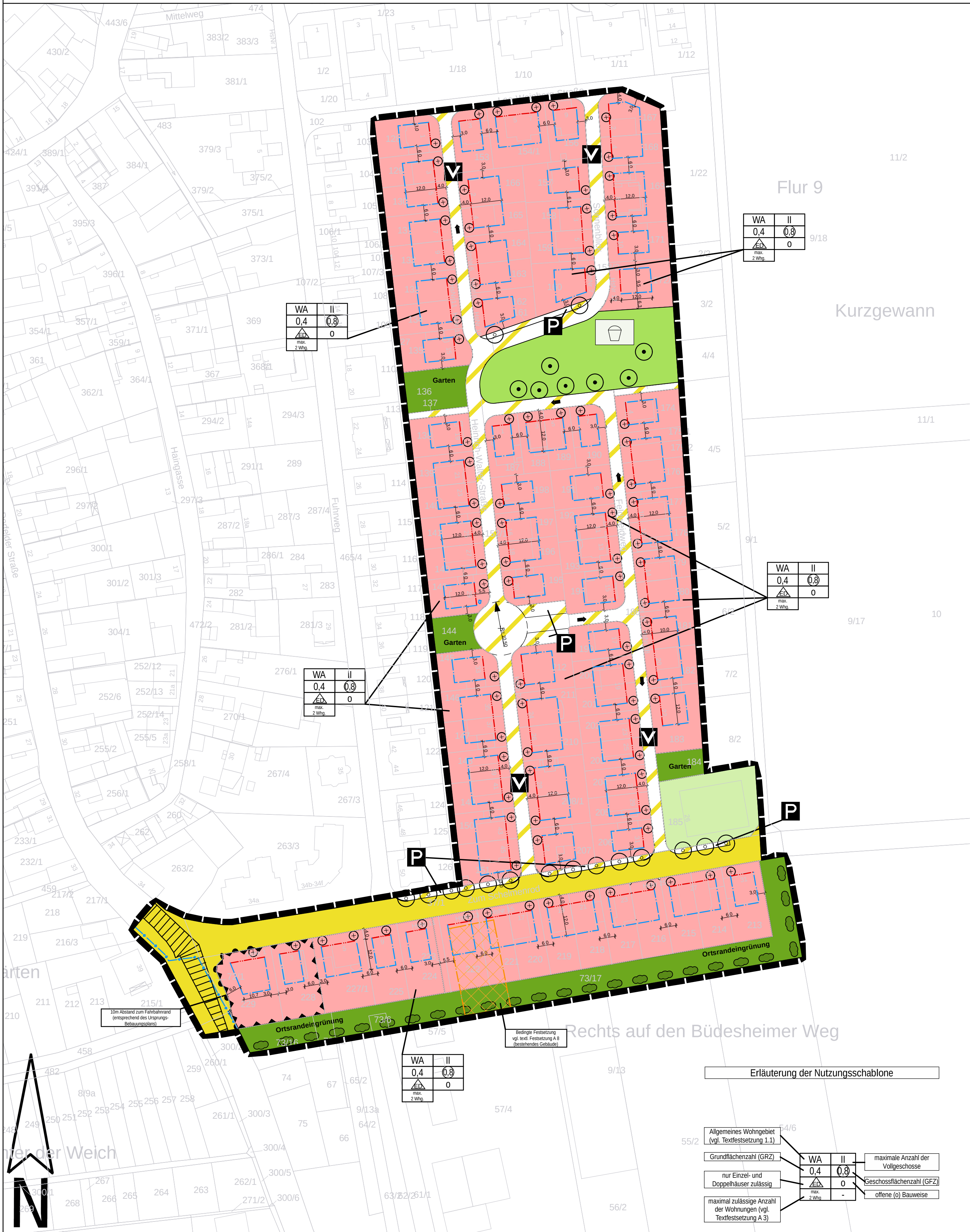


Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet § 9(1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (GRZ) § 9(1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ) § 9(1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9(1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen Stellung baulicher Anlagen 0 offene Bauweise § 9(1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9(1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO Baugrenze § 9(1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO Baulinie § 9(1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO bedingte Festsetzung (vgl. Textfestsetzung A 8) § 9(2) Nr. 2 BauGB	§ 9 (1) Nr.2 BauGB
Beschränkung der Zahl der Wohnungen max. 2 Wgh. höchstzulässige Zahl der Wohnungen (vgl. Textfestsetzung A 3) § 9(1) Nr. 11 BauGB	§ 9 (1) Nr.6 BauGB
Verkehrsflächen Öffentliche Verkehrsfläche § 9(1) Nr. 11 BauGB Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9(1) Nr. 11 BauGB P Zweckbestimmung: Parkplatz V Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 (1) Nr.11 BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen Elektrizität (20kV-Kabel), unterirdisch	§ 9 (1) Nr.13 BauGB
Grün-Festsetzungen Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz § 9(1) Nr. 15 BauGB Garten private Grünfläche, Zweckbestimmung: entsprechend Texteintrag (vgl. Textfestsetzung A 1) § 9(1) Nr. 15 BauGB Landwirtschaftliche Fläche § 9(1) Nr. 18 BauGB Baum, auf öffentl. Fläche anzupflanzen (vgl. textl. Festsetzung A 6.1) § 9(1) Nr. 25a BauGB Baum auf privater Fläche, anzupflanzen (vgl. textl. Festsetzung A 6.3) § 9(1) Nr. 25a BauGB Baum, zu erhalten (vgl. textl. Festsetzung 6.4) § 9(1) Nr. 25a BauGB Sträucher, anzupflanzen (vgl. textl. Festsetzung 6.2) § 9(1) Nr. 25a BauGB	§ 9 (1) Nr.15 und 18 BauGB

Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (vgl. textl. Festsetzung A 7) § 9(1) Nr. 24 BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9(7) BauGB Sichtdreieck im Bereich der Anbindung der L3205 (vgl. Hinweis Nr. 9) geplante Einbahnstraße nach SIVO	
Kataster / Bemaßung Flurstücksnummer 417 Flurstücksgrenze Gebäude Bestand 8,00 Bemaßung	

Hinweise

- C Hinweise**
- Stellplatzsatzung**
Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
 - Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie**
Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird empfohlen.
 - Bodendenkmäler**
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, wie z.B. Scherben, Stängelreste, Skelettreste entdeckt, so sind diese nach § 20 HDStSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Amt Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (20.3 HDStSchG).
 - Bodenkontaminationen, Altlasten**
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetterkreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
 - Grundwasser**
Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Grundwasserhältnisse zu prüfen und ggf. bautechnische Maßnahmen für die Gebäude zu ergreifen (z.B. weisse Wärme). Eine dauerhafte Grundwasserentleitung wie auch die Ableitung über Dränagen sind nicht zulässig.
 - Niederschlagswasser**
Gemäß § 51 Abs. 3 HWG soll, soweit wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für eine konzentrierte Versickerung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Zisternen zur Aufnahme von Niederschlagswasser dürfen nicht mit dem Trinkwassernetz verbunden werden. Die Inbetriebnahme von Regenwasserentzugsanlagen ist der zuständigen Überwachungsbehörde (dem Gesundheitsamt) anzuzeigen.
Rechtsgrundlage: aktuelle Trinkwasserverordnung.
 - Lärm-, Abgas-, Erschütterungsschutz L 3205**
Die Hessische Straßen und Verkehrsverwaltung übernimmt keinerlei Forderungen bezüglich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
 - Straßenentwässerung L 3205**
Nach § 47 HStVG in Verbindung mit der RAS-Verf. erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwasser der Landesstraße 3205. Durch geplante bauliche Maßnahmen im Bereich der Landesstraße angrenzenden Plangebietes dürfen die Straßenentwässerungsanlagen der Landesstraße 3205 nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.
Aufschüttungen, Abgrabungen und dergleichen sind hier unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbauverwalter der Landesstraße die Ableitung der Oberflächenwasser der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.
Dem Straßengelände der L 3205 dürfen keinerlei Wässer/Niederschlagswasser und sonstige Abflüsse, auch geleitete, aus dem Plangebiet zugeleitet werden.
 - Sichtfelder im Bereich der Anbindung an die L 3205**
Der Bereich der Sichtfelder ist von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straße dauerhaft freizuhalten.
 - Artenschutz**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insbesondere im Bereich der vorhandenen Gehölzbestände ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten, vor allem von Vögeln, nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen, insbesondere ist die zeitliche Beschränkung bezüglich der Beseitigung der Gehölze (nur im Zeitraum von 1.10. bis 28.02.) zu beachten.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.03.2013 Karben, den Der Magistrat der Stadt Karben Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses am Karben, den Der Magistrat der Stadt Karben Bürgermeister
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Die Behörden wurden mit Schreiben vom zur Stellungnahme bis zum aufgefordert. Karben, den Der Magistrat der Stadt Karben Bürgermeister	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am öffentlich bekanntgemacht und vom ... bis zum durchgeführt. Karben, den Der Magistrat der Stadt Karben Bürgermeister
OFFENLAGEBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am Karben, den Der Magistrat der Stadt Karben Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am Karben, den Der Magistrat der Stadt Karben Bürgermeister
OFFENLAGE Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt Karben, den Der Magistrat der Stadt Karben Bürgermeister	BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert. Karben, den Der Magistrat der Stadt Karben Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am Karben, den Der Magistrat der Stadt Karben Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT Der Satzungsbeschluss wurde am bekanntgemacht mit Hinweis, wo der Plan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Karben, den Der Magistrat der Stadt Karben Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

A Hinweis zur Nummerierung: Aufgrund der vollständigen Überarbeitung des Bebauungsplans erfolgte auch die Neu-Nummerierung der einzelnen Textfestsetzungen.

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO) (i.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) und der Flächennutzungsverordnung (FlächNVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 3 und 6 BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahme: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.
Nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)**
Die Firsthöhe beträgt maximal 9,50m.
Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsfläche. Der Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Firsthöhe (Geländehöhefläche i.N.N.) wird im Baugenehmigungsverfahren ermittelt (§2 Abs. 4 HBO).
- Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden im WA (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)**
Die höchstzulässige Zahl an Wohnungen wird auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Im Falle eines Doppelhauses bedeutet dies maximal zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte.
- Private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ sind als Gärten anzulegen. Im vorderen (der Erschließungsstraße zugewandten) Bereich sind private Stellplätze bis zu einer Tiefe von maximal 5m zulässig (vgl. auch Textfestsetzungen 5 und 6.2 sowie den Hinweis C 1).
- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeinschließung“ sind entlang der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen mit einheimischen standortgerechten Sträuchern in einer Breite von mindestens 3,00 m und mindestens dreireihig zu bepflanzen (vgl. Textfestsetzung 6.2). Der Abstand der Pflanzen in der Reihe darf 1,50 m nicht überschreiten.**
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
5.1 **Private Grünflächen, Gärten**
Die Stellplätze auf den privaten Grünflächen (vgl. Textfestsetzung 4) sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Schotter, Fugenpflaster oder Rasengittersteinen auszuführen.

5.2 **Zeitliche Beschränkung der Beseitigung von Gehölzen**
Die Beseitigung von Gehölzen ist nur im Zeitraum von 1.10. bis 28.02. zulässig.

6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)**
6.1 **Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen**
Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20cm (bei Pflanzung) aus folgender Artenliste zu verwenden:
Acer platanoides
Acer campestre
Carpinus betulus
Populus tremula
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Ulmus carpinifolia
Prunus avium
Quercus robur
Spitzahorn
Feldahorn
Hainbuche
Espe
Eberesche
Speierling
Feldulme
Vogelkirsche
Stieleiche

6.2 **Anzupflanzende Bäume und Sträucher auf privaten Grünflächen**
Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ sind im Bereich der Stellplätze jeweils ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die unter 6.1 aufgeführte Artenliste und die Qualitätsvorgaben sind auch bei den Baumpflanzungen der privaten Grünflächen verbindlich zu beachten.
Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeinschließung“ ist entlang der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze eine 3-reihige Strauchpflanzung in einer Mindestbreite von 3,00 m und einem Mindestabstand von 1,00 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen herzustellen. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe darf maximal 1,50 m betragen.
Folgende Arten sind in der Mindestqualität „Strauch 2 mal verschult (Str. 2 x v)“ zu pflanzen:
Acer campestre Feldahorn
Ameiherchen ovalis Felsenbirne
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornekirsche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus laevigata Zweigflügler Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Loniceria xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia Eberesche

6.3 **Anzupflanzende Bäume im Vorgebiet, Standort fixiert**
Standortveränderungen in geringem Ausmaß können im Einzelfall zugelassen werden. Es sind Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

6.4 **Zu erhaltende Obstbäume**
Die Pflege der Bäume darf ausschließlich nach ökologischen Gesichtspunkten erfolgen. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen. Es sind ausschließlich regionaltypische alte Sorten zu verwenden.

Die Traufbereiche der auf der Spielplatzfläche zu erhaltenden Obstbäume sind in einem Radius von mindestens 4m als extensive Rasenfläche einzusäen und zu unterhalten. Befestigungen jeglicher Art sind hier unzulässig.

6.5 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
6.5.1 **Vorgärten**
Bei den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die zwischen den bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Baulinien und den Erschließungsstraßen liegen (Vorgärten), ist die Befestigung nur zu beschränken auf:
- die Hauszugänge,
- die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie
- auf Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Karben.
Die nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch mit Stauden und Gehölzen anzulegen.
6.5.2 **Sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Erschließungs- und Gartenwege sowie Terrassen sind zulässig. Ihr Anteil an der gesamten Fläche muss in die unverriegelten Vegetationsflächen erfolgen.

7. **Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
7.1 **Auf diesen Flächen sind bei Neu-, Um-, oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gemäß §9 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärm mindering zu treffen. Zum Schutz dieser Räume gegen Außenlärm sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 89) Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.**
7.2 **Diese Schutzmaßnahmen sind bei Einrichtung des Bauantrags im Einzelnen nachzuweisen. Als Grundlage der Schallschutznachweise stehen die Daten der Schalltechnischen Untersuchung der Beratenden Ingenieure Fritz GmbH, Einhausen vom 24.11.2000 zur Verfügung sowie die ergänzende Stellungnahme zu Geräuscheinwirkungen der Beratenden Ingenieure Fritz GmbH, Einhausen vom 5.7.2001.**

8. **Bedingte Festsetzung (§9 Abs. 2 Nr.2 BauGB)**
Innerhalb des orange dargestellten Baulinienfeldes ist ein Getränkemarkt mit Lager gemäß bestehender Baugenehmigung im derzeit bestehenden Gebäude zulässig, solange bis dieses bestehende Gebäude abgerissen wird.
Ebenfalls zulässig ist die landwirtschaftliche Nutzung des bestehenden Gebäudes als Scheune/Mehrzweckhalle.
Nach Abriss des derzeit bestehenden Gebäudes gelten in diesem Bereich die bebaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, wie sie durch die Baugrenzen festgesetzt wird.

9. **Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§9 Abs. 1a BauGB)**
Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 21.600 Wertpunkte des Ökotoxikologes der Stadt Karben zuzuordnen.
Zugeordnet werden Maßnahmen aus dem Bereich „Einsiedel“ in Burg-Gräfenrode (Nidderentwässerung und Schaffung von Retentionsraum). Die Maßnahmen liegen auf folgenden Flurstücken: Gemarkung Groß-Karben, Flur 6, Flurstücke 2/1, 2/2 und 5/12 sowie Gemarkung Burg-Gräfenrode Flur 2, Flurstücke 29-32, 34 und 35, 50 und 64-66/2.

Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

- B Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen**
Aufgrund § 51 Abs. 1 und 3 Hessische Bauordnung (HBO) (i.F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011, Gültigkeit vom 03.12.2010 bis 31.12.2015
- Regenwasserernutzung**
Anfallendes Dachwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine oder mehrere Zisternen abzuleiten und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung und die Toiletten-spülung zu nutzen. Die Zisternen ist mit einem Überlauf an das Kanalnetz anzuschließen. Als Richtwert für das Fassungsvermögen können 20 l je qm projekter Dachfläche angenommen werden. Nach entsprechender Prüfung des Baugrundes können die Zisternen auch mit einer Sickeranlage (gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138) kombiniert werden.
 - Dachform, Dachneigung**
Die Wohngebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 30° bis 45° zu versehen.
 - Dachdeckung**
3.1 Wohngebäude
Die Dächer aller Wohngebäude sind mit dunklen Ton- oder Betonziegeln zu decken (rot, braun, anthrazit, dunkelblau, dunkelgrün, schwarz).
Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik) sind zulässig.
3.2 Garagen
Garagendächer sind mit dunklen Ton- oder Betonziegeln zu decken (rot, braun, anthrazit, dunkelblau, dunkelgrün, schwarz) oder zu begrünen.
 - Einfriedigungen**
Einfriedigungen im Vorgebiet (Definition vgl. Festsetzung A 6.5.1) sind bis maximal 0,8m Höhe zulässig.
Einfriedigungen im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeinschließung“ sind nur als offene Einfriedigung zulässig.
 - Heizung**
Im Gebiet des Bebauungsplans dürfen elektrische direkt betriebene Heizungen oder Heizungsheizungen nicht betrieben werden.
Elektrisch betriebene Wärmepumpen dürfen nur zum Einsatz von Heizwecken eingesetzt werden, wenn deren Jahresnutzungszahl über dem Wert vier liegt. Wärmepumpen dürfen nur mit Betriebsmitteln genutzt werden, die kein ozonschädigendes oder den Treibhauseffekt verstärkendes Potenzial aufweisen, also auch kein R 22.

Bebauungsplan Nr. 180

"Fuhrweg II", 2. Änderung

Karben, Rendel

- Entwurf -
2. Offenlage

"Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation"

0m 10m 20m 50m

Maßstab 1:1000

Stand: 18. März 2015

BLP FRIELINGHAUS ARCHITEKTEN
PLANUNGS GMBH - BAULEITUNGS GMBH - ARCHITEKTEN BDA
STRAßHEIMER STR. 7 TEL.: 06031/ 60 02-00 E-MAIL: mailto@blp.de
61199 FRIEDBERG FAX: 06031/ 60 02-22 www.blp.de