



Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 180 „Fuhrweg II“

2. Änderung

mit Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Textliche Festsetzungen

Stand: 19. März 2015

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

A 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.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 3 und 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1 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.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2. 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 (Geländeoberfläche ü.N.N.) wird im Baugenehmigungsverfahren ermittelt (§2 Abs. 4 HBO).

3. 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.

4. Private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

4.1 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).

4.2 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ 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.

5. 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: Garten

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 vom 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	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	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 "Ortsrandeingrünung" 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 xv)" zu pflanzen:

Acer campestre Feldahorn	Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Amelanchier ovalis Felsenbirne	Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Carpinus betulus Hainbuche	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Cornus mas Kornelkirsche	Prunus spinosa Schlehe
Cornus sanguinea Hartriegel	Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Corylus avellana Haselnuss	Sorbus aucuparia Eberesche

Die verbleibende Fläche, die nicht mit Gehölzen bepflanzt wird und innerhalb des gekennzeichneten Bereichs "Ortsrandeingrünung" liegt, ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

6.3 Anzupflanzende Bäume im Vorgartenbereich, 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 überbauten Grundstücksflächen, die zwischen den bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Baulinien und den Erschließungsstraßen liegen (Vorgärten), ist die Befestigung 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 nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf 35% nicht überschreiten. Die Entwässerung dieser Flächen muss in die unversiegelten 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 Lärminderung 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 Schallschutzmaßnahmen sind bei Einreichung 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 Baufensters 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 Ökokontos der Stadt Karben zuzuordnen.

Zugeordnet werden Maßnahmen aus dem Bereich "Einsiedel" in Burg-Gräfenrode (Niddarenaturierung und Schaffung von Retentionsraum). Die Maßnahmen liegen auf folgenden Flurstücken: Gemarkung Groß-Karben, Flur 6, Flurstücke 2/1, 2/2 und 51/2 sowie Gemarkung Burg-Gräfenrode Flur 2, Flurstücke 29-32, 34 und 35, 50 und 64-66/2.

B Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 81 Abs. 1 und 3 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011, Gültigkeit vom 03.12.2010 bis 31.12.2015

1. Regenwassernutzung

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 Zisterne ist mit einem Überlauf an das Kanalnetz anzuschließen. Als Richtwert für das Fassungsvermögen können 20 l je qm projizierter Dachfläche angenommen werden. Nach entsprechender Prüfung des Baugrundes können die Zisternen auch mit einer Sickereinrichtung (gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) kombiniert werden.

2. Dachform, Dachneigung

Die Wohngebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 30° bis 45° zu versehen.

3. 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.

4. Einfriedungen

Einfriedungen im Vorgartenbereich (Definition vgl. Festsetzung A 6.5.1) sind bis maximal 0,8m Höhe zulässig.

Einfriedungen im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrand-eingrünung“ sind nur als offene Einfriedung zulässig.

5. Heizung

Im Gebiet des Bebauungsplans dürfen elektrische direkt betriebene Heizungen oder Nachtspeicherheizungen nicht betrieben werden.

Elektrisch betriebene Wärmepumpen dürfen nur zum Einsatz von Heizzwecken eingesetzt werden, wenn deren Jahresnutzungszahl über dem Wert vier liegt. Wärmepumpen dürfen nur mit Betriebsmitteln genutzt werden, die kein ozonschädigendes oder den Treibhaus-effekt verstärkendes Potenzial aufweisen, also auch kein R 22.

C Hinweise

1. Stellplatzsatzung

Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

2. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird empfohlen.

3. Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so sind diese nach §20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. 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 HDSchG).

4. 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 Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

5. Grundwasser

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Grundwasserverhältnisse zu prüfen und ggf. bautechnische Maßnahmen für die Gebäude zu ergreifen (z.B. weiße Wanne). Eine dauerhafte Grundwasserableitung wie auch die Ableitung über Dränagen sind nicht zulässig.

6. Niederschlagswasser

6.1 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.

6.2 Zisternen zur Aufnahme von Niederschlagswasser dürfen nicht mit dem Trinkwassernetz verbunden werden. Die Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen ist der zuständigen Überwachungsbehörde (dem Gesundheitsamt) anzuzeigen.

Rechtsgrundlage: aktuelle Trinkwasserverordnung.

7. Lärm-, Abgas-, Erschütterungsschutz L 3205

Die Hessische Straßen und Verkehrsverwaltung übernimmt keinerlei Forderungen bezüglich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

8. Straßenentwässerung L 3205

Nach §47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwasser der Landesstraße 3205. Durch geplante bauliche Maßnahmen im direkt der Landesstraße angrenzenden Plangebietsbereich 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 Straßenbaulastträger der Landesstraße die Ableitung der Oberflächenwasser der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

Dem Straßengelände der L 3205 dürfen keinerlei Wässer(Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

9. 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 80cm über Oberkante Straße dauerhaft freizuhalten.

10. 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 vom 1.10. bis 28.02.) zu beachten.