

Bebauungsplan Nr. 195

'Sauerbornstraße'

– Stadt Karben, Stadtteil Petterweil –

**Bebauungsplantext
+ Begründung**

**Fassung zum Satzungsbeschluss
(Stand: 18.03.2015)**

BEARBEITUNG / AUFTRAGNEHMER:



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0

Fax: 06130 / 91969-18

E-Mail: info@doerhoefer-planung.de

Internet: www.doerhoefer-planung.de

BEBAUUNGSPLAN NR. 195

'SAUERBORNSTRASSE'

Stadt Karben, Stadtteil Petterweil

BEBAUUNGSPLANTEXT

Fassung zum Satzungsbeschluss (Stand: 18.03.2015)

Inhalt:	<i>Seite</i>
I. Rechtsgrundlagen	2
II. Textliche Festsetzungen	3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	9
IV. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	9
V. Hinweise.....	10

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
 - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 - **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542 zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
 - **Hessisches Landesplanungsgesetz** (HLPg), verkündet als Artikel 1 des Hessischen Landesplanungsgesetzes vom 12. Dezember 2012 (GVBl. S. 590)
 - **Hessische Bauordnung** ((HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)
 - **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458)
 - **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPg) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
 - **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
 - **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
 - **Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung** (HAltBodSchG) vom 28.09.2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. I S. 290, 296)
 - **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG - Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450), in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444)
 - **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
 - **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
 - **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14.10.2010 (GVBl. I 2010, 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)
 - **Hessisches Straßengesetz** (HStrG) vom 9. Oktober 1962 (GVBl. I S. 437), in der Fassung vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 817)
 - **Hessische Gemeindeordnung** ((HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444)
 - **Hessisches Nachbarrechtsgesetz** vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631).
- sowie
- **Stellplatzsatzung** der Stadt Karben vom 08.12.2012 (beschlossen am 09.11.2012; rechtskräftig durch öffentliche Bekanntmachung seit 08.12.2012).
 - **DIN-Normen**, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind im Beuth-Verlag GmbH, Berlin und Köln, erschienen und können dort bezogen werden. Sie sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung).

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen im Teilgebiet **WA 1** ist die Oberkante des Gehwegbelages unmittelbar an dem im Plan festgesetzten Bezugspunkt an der nördlichen Grenze der Parzellen 148/2 und 148/1 (an deren Grenze zur Sauerbornstraße).

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen im Teilgebiet **WA 2** ist jeweils die mittlere Höhe des natürlichen Geländes im Bereich der Grundfläche des Baukörpers.

1.2.3.1 Firsthöhe

Höchstzulässige Firsthöhe (FH): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb*.

Schornsteine, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen dürfen maximal 2,0m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.

1.2.3.2 Traufhöhe

Höchstzulässige Traufhöhe (TH = Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb*.

Dieses Maß gilt auch für Gebäuderücksprünge, nicht aber für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel und nicht für Zwerchhäuser.

Bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss als oberstem Geschoss gilt die Oberkante des Fußbodenbelages des Geschosses unterhalb des Staffelgeschosses (somit gleichzeitig OK Dachterrassen-Belag) als oberer Messpunkt für die Traufhöhe. Aufgesetzte Geländer zum Erreichen der erforderlichen Brüstungshöhe oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

- 1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf maximal 2 festgesetzt.
- 1.3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
- 1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)
- 1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen von Grundstücken werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt (siehe Plandarstellung).
- 1.5 Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 1.5.1 Mindestgröße der Baugrundstücke
Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 310 m².
Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 260 m² je Doppelhaushälften-Grundstück.
- 1.6 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- 1.6.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, nicht aber Stellplätze, müssen außerhalb der Baugrenzen aber einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen von mindestens 3 Metern aufweisen.
- 1.6.2 Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach HBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen – nicht allerdings in den Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und Erschließungs-Straße – errichtet werden. Außerhalb der Baugrenzen dürfen diese Anlagen aber nur eine Grundfläche von max. 5qm und eine Gebäudehöhe von max. 3,0m (höchster Punkt) aufweisen; und pro Gebäude (d.h. pro Einzelhaus oder pro Doppelhaushälfte) ist nur eine derartige Anlage außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Ausnahmen von diesen Maßen sind zulässig für Anlagen zur Ver- und Entsorgung.
- 1.7 Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.7.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (pro Einzel- und pro Doppelhaus, somit 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte) zulässig.

1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 1.8.1 Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

1.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.9.1 Die Abstellflächen von KFZ-Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), dränfähige Pflastersteine oder Schotterrasen.
- 1.9.2 Die Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 29.02. eines Jahres zulässig.
- 1.9.3 Der Abriss / Rückbau von Gebäuden ist nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 29.02. eines Jahres zulässig.
- 1.9.4 Auch die sonstigen Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 29.02. eines Jahres zulässig.
- 1.9.5 Ausnahmen für die Einhaltung der genannten Fristen zum Abriss / Rückbau von Gebäuden sind auf einen begründeten Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde hin, mit deren ausdrücklicher Zustimmung und nur unter folgenden Bedingungen möglich:
- Die Gebäude sind – nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde - unmittelbar vor den Maßnahmen von einem dafür qualifizierten Fachmann auf das Vorkommen von Quartieren, Nestern und Tieren (so v.a. auf Aktivität, Tagesquartiere, Wochenstuben von Zwergfledermäusen und auf die Brut von Hausrotschwänzen) zu untersuchen, um die Tötung geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Störungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ausschließen zu können.
 - Sofern entsprechende Quartiere, Nester und Tiere vorhanden sind, müssen die Arbeiten solange zurückgestellt werden, bis die zuständige Naturschutzbehörde über die weitere Vorgehensweise (Umsiedlung, Vergrämung, Wartezeiten) zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse entschieden hat.
- 1.9.6 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens je 1 Vogel-Nistkasten an einer geeigneten Stelle anzubringen.

1.10 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.10.1 Die auf dem Flurstück 148/6 festgesetzte private Grünfläche ist gärtnerisch zu gestalten, soweit nicht Flächen für die Erschließung des östlichsten Baugrundstückes (vom Lorscheer Weg aus) benötigt werden.
- Zulässig in dieser Fläche sind somit die zur Deckung des Stellplatzbedarfes erforderlichen Stellplatz- bzw. Garagen-Flächen in einer Breite von maximal 3,0m, Zuwegungen zwischen Stellplätzen bzw. der Garage und dem über diese Fläche erschlossenen Wohnhaus sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (für diese sonstigen Nebenanlagen gelten aber auch in dieser Fläche die Beschränkungen zur Grundfläche und zur Anzahl aus Ziffer 1.5.2).
- Sonstige Versiegelungen jeglicher Art sind in dieser Fläche nicht zulässig.

1.11 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.11.1 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke
Es sind mindestens 20 % der jeweiligen Gesamtgrundstücksfläche als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten.

1.11.2 Anpflanzung von Einzelbäumen
Auf jedem bebauten Grundstück ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum II. Ordnung oder 1 hochstämmiger Obstbaum aus der nachfolgenden Pflanzenliste in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu pflanzen und zu erhalten.

- **Bäume II. Ordnung**

Acer campestre – Feldahorn
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyrausta - Wildbirne
Sorbus aria – Mehlsbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche.

Mindest-Pflanzqualität: Solitär / Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

- **Obstbäume**

An Obstbäumen sind robuste, pflegeextensive Sorten (vorzugsweise alte Regionalsorten aus folgender Liste) zu verwenden.

Äpfel:

Berlepsch	Graue französische Renette	Prinzenapfel
Bohnapfel	Gravensteiner	Purpurroter Cousinot
Bolkenapfel	Halberstädter Jungfernapfel	Rheinischer Bohnapfel
Schöner von Boskoop	Herrnapfel	Rheinischer Winterrambour
Brauner Metapfel	Hauxapfel	Rote Sternrenette
Brettacher	Heuchelheimer Schneeapfel	Roter Bellfleur
Breuhahn	Jakob Lebel	Roter Boskoop
Charlamowsky	Kaiser Wilhelm	Roter Eiserapfel
Danziger Kantapfel	Pfirsichroter Sommerapfel	Roter Triescher Weinapfel
Gacks Apfel	Landsberger Renette	Schafnase
Geflammter Kardinal	Minister v. Hammerstein	Schöner von Nordhausen
Gelber Edelapfel	Oldenburg	Signe Tillisch
Gewürzluiken	Ontario	Weißer Wintertafelapfel
Goldrenette von Blenheim	Parkers Pepping	Zuccalmaglios Renette
Goldparmäne		

Birnen:

Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Clapps Liebling	Gellerts Butterbirne
Gute Graue	Gute Luise	Köstliche von Charneu	
Pastorenbirne	Weiler'sche Mostbirne	Williams Christ	

Pflaumen:

Bühlers Frühzwetschge	Graf Althans	Hauszwetsche
Lützelbachs Frühzwetschge	Ortenauer	Zimmers Frühzwetschge
Wangenheimer		

Kirschen:

Büttner's rote Knorpelkirsche	Frühe Rote Meckenheimer	Geisepitter
Große Prinzess-Kirsche	Hausmüllers Mitteldicke	Hedelfinger
Riesenkirsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche	Unterländer

Mirabellen, Renekloden:

Große Grüne Reneklode	Nancymirabelle	Reneklode aus Oullins
-----------------------	----------------	-----------------------

oder vergleichbare Regionalsorten. Außerdem kann die zu unserer Kulturlandschaft gehörige Walnuss (*Juglans regia*) verwendet werden.

Folgende Pflanzqualität ist mindestens erforderlich:
Hochstamm, Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm.

1.12 Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 1.12.1 Der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Baum (Rotbuche) ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist der Baum – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.
Der ihn umgebende Bereich ist gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. Dieser Schutz ist bereits durch das einfache Abstecken bzw. Markieren des Traufbereiches des Baumes mit Pflöcken in einem Abstand von ca. 3m um den Stamm herum zu erreichen. In diesem Bereich ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

1.13 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 1.13.1 Freizuhaltendes Sichtfeld gemäß RAL 2012 (*siehe Plandarstellung*).
Die mit einer schrägen Schraffur gekennzeichneten Bereiche an den Einmündungen in die Sauerbornstraße stellen Sichtflächen dar, die von jeglicher sichtbehindernder Nutzung über 1,00 m Höhe freizuhalten sind.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 HBO)

2.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

- 2.1.1 Dachform: Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Zeltdächer (ZD) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer (PDv; die Firstkanten der entgegengesetzt fallenden Pultdachteile dürfen jedoch mindestens 0,80m und höchstens 1,80m versetzt sein; zudem muss von den entgegengesetzt fallenden Pultdachteilen die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen).
Für Nebengebäude und Garagen sind darüber hinaus auch Pultdächer ohne die oben genannten Versatz-Maße sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 3° zulässig.
- 2.1.2 Dachneigung: Die Dachneigung muss mindestens 25° und darf höchstens 40° (Altgrad) betragen. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.
- 2.1.3 Dacheindeckung: Zur Dacheindeckung dürfen nur Tonziegel und Dachsteine in ziegelroten, rotbraunen, braunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen verwendet werden.
Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte sowie nicht glänzende (nicht reflektierende), beschichtete Metalldächer.
- 2.1.4 Solare Energiegewinnung auf Dächern: Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

2.3 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.3.1 Einfriedungen zu öffentlichen Straßen bzw. Wegen hin sind bis zu maximal 50 cm Höhe massiv bzw. als Bruchsteinmauer sowie bis zu einer Höhe von 1,60 m als Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 % zulässig. Maschendrahtzäune entlang Verkehrsflächen und Vorgärten sind unzulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Straßen bzw. Wegen hin sind zudem bis zu einer Höhe von 2,0 m als Hecken oder sonstige Pflanzungen zulässig.
- 2.3.2 Ausnahmen von den unter Ziffer 2.3.1 vorgegebenen Höchstmaßen gelten für
- a) Pfeiler von Zaunanlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig) sowie für
 - b) Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0 m lang sein).

2.4 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.4.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.
- 2.4.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen an oder auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (oberhalb der festgesetzten Traufhöhe) und auf Hausgiebeln ist unzulässig.
- 2.4.3 Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1 qm nicht überschreiten.
- 2.4.4 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sind unzulässig.

2.5 Stellplätze (Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 4 i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 4 HBO sowie § 44 HBO und § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Karben vom 09.11.2012 (Datum des Beschlusses; rechtskräftig durch öffentliche Bekanntmachung seit 08.12.2012) bzw. in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Es wird im Bebauungsplan der Altlastenverdachtsstandort gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 gekennzeichnet, der infolge der Ergebnisse des Geotechnischen Gutachtens in das Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG), Teil Altis, mit dem Status *Altlast – Sanierungsbedarf*, aufgenommen worden ist.

Es handelt sich um den in dem Geotechnischen Gutachten (GEOTECHNIK 2014a; siehe unten unter V. 'Hinweise', Nr. 2) im Rahmen der Rammkernsondierung RKS 3 festgestellten auffälligen Bereich mit einem unterirdischen Dieselmotortank.

Gemäß der **bodenschutzrechtlichen Entscheidung**, die der **Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 3** beigelegt ist (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT – ABTEILUNG ARBEITSSCHUTZ UND UMWELT FRANKFURT 2014) ist, zwecks Vermeidung einer möglichen Verlagerung der vorgefundenen Mineralölkohlenwasserstoffbelastungen in Richtung Grundwasser nach der großflächigen Entsiegelung des Grundstücks, „*die mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastete Bodenschicht im Zuge des abbruchbedingten Ausbaus der Tankanlage auszuheben und der Sanierungserfolg über eine entsprechende Probenahme und laboranalytische Kontrolle nachzuweisen. Alle Bodeneingriffe in beiden bekannten Tankbereichen sind unter Begleitung eines dafür qualifizierten Ingenieur-Büros auszuführen. Der ausgehobene Boden ist seiner Belastung entsprechend zu separieren und zu entsorgen*“ (o.g. BESCHIED, S. 1-2).

Die Nebenbestimmungen unter Ziffer III. auf den Seiten 2-4 des Bescheides sind bei der Sanierung zu beachten. Die Maßnahme kann im Zusammenhang mit dem bevorstehenden Abbruch des bisherigen Gebäudebestandes ausgeführt werden.

Nach erfolgreicher Sanierung wird der dann erreichte Status im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG), Teil Altis, aufgenommen ('*Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen*').

IV. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Das Plangebiet liegt in der großräumigen Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Heilquellenschutzgebiet von 1929). Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5m Tiefe nach § 88 HWG durch die Kreisverwaltung (Fachdienst Wasser- und Bodenschutz) genehmigungspflichtig. Dies ist insbesondere von Bedeutung, wenn für die Bebauung Erdsonden zum Einsatz kommen sollen.

V. HINWEISE

A. Allgemeine Hinweise

1. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung) und erwünscht.
Es wird im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr.1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.
Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme den Stadtwerken Karben anzuzeigen.
Schließlich ist die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage nach § 13 Abs.4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) anzuzeigen.
2. Die Aussagen des **Geotechnischen Gutachtens**, insbesondere die Hinweise und Empfehlungen zur Gebäudegründung, zu Baugrubenböschungen, zu Lösearbeiten und zum Wiedereinbau, zur Wasserhaltung etc. sind zu beachten.
Das Gutachten
[GEOTECHNIK – FEIN BÜDINGER WELLING (2014a): *Geotechnisches Gutachten: Grundstück Sauerbornstraße 3, 61184 Karben*. 20.03.2014. Mainz]
sowie die ergänzende Stellungnahme dazu
[GEOTECHNIK – FEIN BÜDINGER WELLING (2014b): *Grundstück Sauerbornstraße 3, 61184 Karben-Petterweil: Ergänzung*. 03.04.2014. Mainz]
sind **Bestandteil der Begründung**.
Generell sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.
3. **Umgang mit bisher unbekannten Bodenkontaminationen:**
Werden bei Erdarbeiten unbekannte Auffälligkeiten oder Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist von einem qualifizierten Gutachter eine organoleptische Ansprache vorzunehmen und ggf. Probenahme und Analyse zu veranlassen. Sofern hierbei sanierungsrelevante Verunreinigungen nachgewiesen werden, ist dies dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 Bodenschutz West, sofort mitzuteilen und mit diesem die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
4. Aus wasserwirtschaftlichen Gründen ist eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und Ableitung des Grundwassers über Bauwerksdrainagen o.ä. nicht zulässig. Die baulichen Anforderungen an die geplanten Gebäude, insbesondere im Hinblick auf Wasserdichtheit und Auftriebssicherheit, sind darauf abzustellen. Eventuelle Kellergeschosse müssen daher druckwasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden. Auch aufgrund der im o.g. geotechnischen Gutachten konstatierten Tatsache, dass bereichsweise Stau- bzw. Grundwasser ab einer Tiefe von etwa 2 m erbohrt wurden, sollten die im Boden befindlich Bauwerksteile grundsätzlich gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8, abgedichtet werden, z.B. als sog. 'weiße Wanne' (siehe GEOTECHNIK 2014a, S. 8).

5. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).
- Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen. Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 48 m³ pro Stunde bzw. 800 l/min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen. Die für die geplante Bebauung erforderliche Mindestlöschwassermenge kann durch die Stadt Karben zur Verfügung gestellt werden. Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:
- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
 - Löschwasserteiche nach DIN 142210
 - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
 - sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.
- Die Hälfte der v.g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässern entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300m von den jeweiligen Objekten liegen.
- Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.
- Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
6. Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 5 HBO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten. Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.
7. Die Erhaltungs-, Auskunft- und Duldungspflichten der §§ 11 und 14 sowie der Umgang mit Funden gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessen Archäologie, oder der der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich zu melden.
8. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.
9. Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, *"Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen"*; zulässig sind allenfalls *"schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen"*.

BEBAUUNGSPLAN NR. 195
'SAUERBORNSTRASSE'
Stadt Karben, Stadtteil Petterweil

BEGRÜNDUNG

Fassung zum Satzungsbeschluss (Stand: 18.03.2015)



DÖRRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, *Fax:* 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

<u>INHALT:</u>	Seite
1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss	3
2. Beschreibung des Geltungsbereiches	6
3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	7
3.1 Übergeordnete Planungen	7
3.2 Schutzgebiete	7
3.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.) und zu Altlasten / Alttablagerungen	8
4. Erschließung	10
4.1 Versorgung	10
4.2 Entsorgung	11
4.3 Verkehr.....	12
5. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.3 Bauweise	14
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke / Nebenanlagen und Garagen	14
5.5 Anzahl der Wohnungen.....	16
5.6 Private Grünfläche.....	16
5.7 Sonstige Anpflanzungen.....	17
5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5.9 Erhalt von Bäumen.....	18
5.10 Immissionsschutz	19
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
6.1 Dächer	20
6.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
7. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz	21
7.1 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung	22
7.2 Aktueller Zustand des Plangebietes aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht.....	24
7.3 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	24
7.4 Auswirkungen der Planung auf spezielle artenschutzrechtliche Belange	28
7.5 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen.....	30
8. Umsetzung der Planung	31
8.1 Eigentumsverhältnisse.....	31
8.2 Bodenordnung	32
8.3 Kosten, Finanzierung.....	32
8.4 Flächenbilanz / Statistik	32

Anlagen:

1. Geotechnisches Gutachten:

GEOTECHNIK – FEIN BÜDINGER WELLING (2014a): *Geotechnisches Gutachten: Grundstück Sauerbornstraße 3, 61184 Karben*. 20.03.2014. Mainz.

2. Ergänzung zum Geotechnischen Gutachten mit Einschätzung zur Versickerung:

GEOTECHNIK – FEIN BÜDINGER WELLING (2014b): *Grundstück Sauerbornstraße 3, 61184 Karben-Petterweil: Ergänzung*. 03.04.2014. Mainz.

3. Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Umgang mit kontaminiertem Material:

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT – ABTEILUNG ARBEITSSCHUTZ UND UMWELT FRANKFURT (2014): *Vollzug des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) in Verbindung mit dem Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG); Untersuchung und Sanierung des Altstandortes Sauerbornstraße 3 in Karben-Petterweil*. Schreiben an Frau B. Flach (Falkensee) vom 02.07.2014. Az.: IV/F 41.5 Kb/440 012 060 001 031. Frankfurt am Main.

4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:

REGIOPLAN BÜRO FÜR ANGEWANDTE REGIONALENTWICKLUNG UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE
DR. REINHARD PATRZICH (2014): *Bebauungsplan Nr. 195 „Sauerbornstraße“ in Karben-Petterweil: Spezielle Artenschutzprüfung*. September 2014. Bad Nauheim.

1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss

Zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung auf den Innenbereichs-Grundstücken 148/5, 148/6 und 722 in Flur 1 der Gemarkung Petterweil soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Es handelt sich um einen bereits von Bebauung geprägten Teilbereich im Zentrum der Ortslage des Karbener Stadtteils Petterweil (s. Abb. 1). Es liegt im Norden und (teilweise) im Osten des Blockgevierts Sauerbornstraße (im Norden angrenzend), Lorscher Weg (im Osten, teilweise angrenzend), Ysenburger Straße (im Süden) sowie Alte Heerstraße (K 9; im Westen).

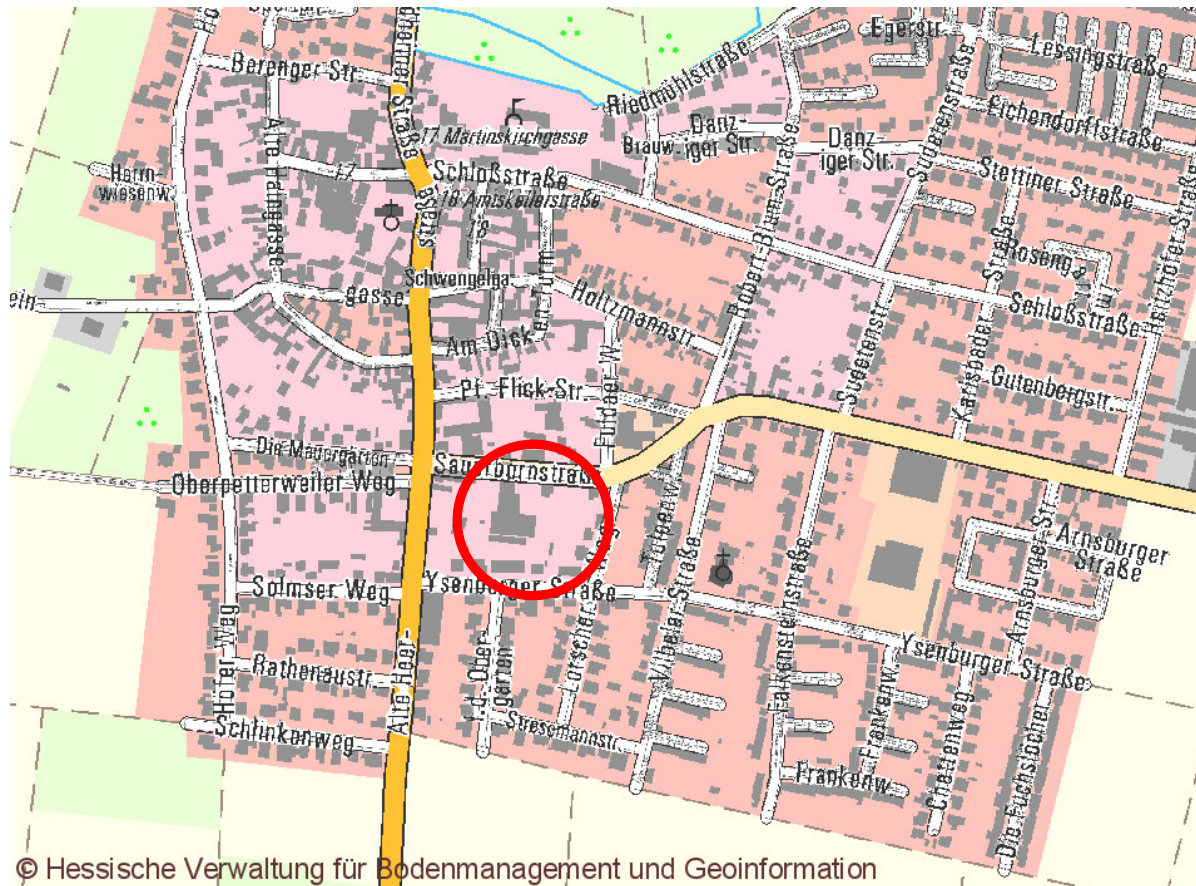


Abb. 1: Lageplan von Petterweil mit Markierung der Lage des Plangebietes im Zentrum der Ortslage (unmaßstäblich).

[Quelle der Grundlage: <http://hessenviewer.hessen.de/initializeMap.do>. - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUEL) und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG)].

An der Sauerbornstraße stehen zwei Wohnhäuser (Haus-Nummern 1 und 3), zwischen denen eine Zufahrt liegt, welche u.a. alte Gewerbe-Hallen aus den 50er-Jahren des letzten Jahrhunderts erschließt. Diese stehen hier 'in 2. Reihe' und werden immer noch gewerblich genutzt; sie können zudem über eine weitere Zufahrt am Nordwestrand des Geltungsbereiches an das Straßennetz angebunden werden (s. Abb. 2).

Nun sollen die Hallen (die einst hier alleine standen, inzwischen aber von Wohnbebauung umgeben sind) abgerissen und die durch die Aufgabe der (aktuell noch vorhandenen) Gewerbenutzung frei werdenden Flächen einer der Umgebung angemessenen wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

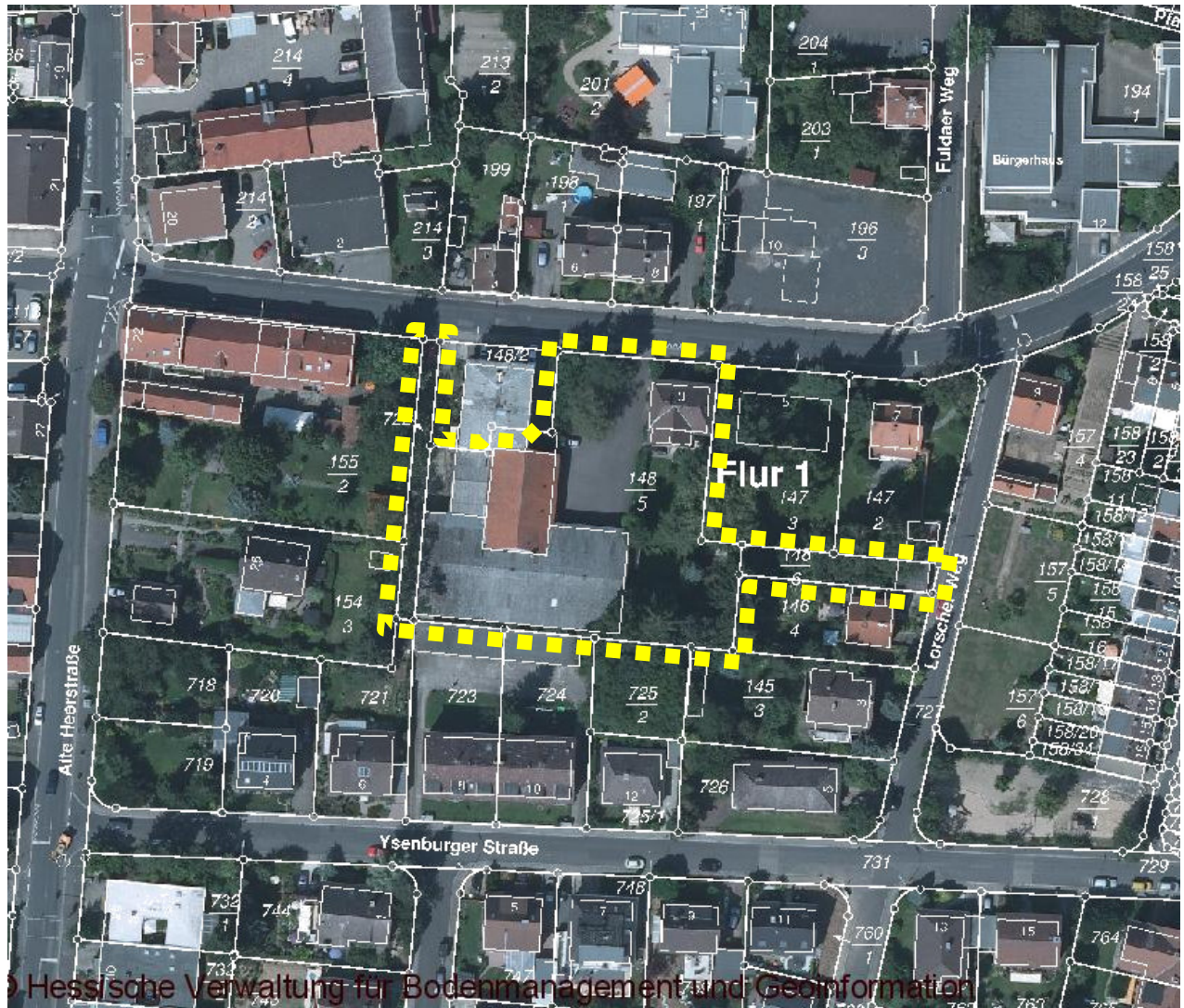


Abb. 2: Orthofoto mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).

[Quelle der Grundlage: <http://hessenviewer.hessen.de/initializeMap.do>. - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUEL) und Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG)].

Dieser zunächst von privater Seite angeregte Umnutzungswunsch entspricht in vollem Umfang dem kommunalen Willen, da

- durch die Umnutzung dieses Innenbereiches und die daraus resultierende zusätzliche Bebaubarkeit eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von Bebauung bereits geprägten und voll erschlossenen Gebiet geschaffen werden kann, wie es inzwischen auch den aktuellen bundes- und landespolitischen Vorgaben entspricht (Schlagwort 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung'),
- die Aufgabe der gewerblichen Nutzung inmitten von ausschließlich umgebender Wohnbebauung (mit potenziellen Immissionsbelastungen) das Konfliktpotenzial für bodenrechtliche Spannungen bzw. für entsprechende Nachbarschaftskonflikte deutlich reduziert,

- der mit der Umnutzung einhergehende Abriss der alten Hallen auch ortsbildästhetisch, insbesondere für die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung der Ysenburger Straße sehr zu begrüßen ist,
- derzeit auf der Fläche bereits eine starke ökologische Vorbelastung in Form eines hohen Versiegelungsgrades existiert,
- infolge der Planung auch keine schützenswerten Biotopstrukturen nachteilig betroffen sind und somit der potenzielle Eingriff aus Sicht des Naturhaushaltes vertretbar ist,
- und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die dagegen sprechen.

So kann in diesem vollständig erschlossenen innerörtlichen Gebiet dem Nachfragebedarf nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden, was auch einen verminderten Flächenbedarf für Bauflächen-Entwicklungen an den Randbereichen der Stadtgebiete zur Folge hat; somit ist die Umplanung aus infrastruktureller, aus wirtschaftlicher und aus ökologischer Sicht durchweg positiv zu bewerten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat daher am 03.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 'Sauerbornstraße' beschlossen.

Da der Bebauungsplan eine Nachverdichtung und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich sichern soll, kann er im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 und 2 BauGB** aufgestellt werden.

Die dazu erforderlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000qm liegt,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- und da gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Zudem kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen).

Mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Da es sich, wie oben bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (die zulässige Grundfläche liegt weit unter 20.000qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Karben-Petterweil:

Flur 1: Flurstücke 148/5, 148/6 und 722.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

- **Größe des Geltungsbereiches:**

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 3.112qm.

- **Kurzbeschreibung des Geltungsbereiches:**

Das Grundstück Sauerbornstraße 3 (**Flst. 148/5**) ist derzeit bebaut mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus (Baujahr 1958), einer Lagerhalle aus dem Jahr 1965 auf einer Grundfläche von ca. 800qm und einem Anbau mit ca. 100 qm Grundfläche sowie einer weiteren Lagerhalle aus dem Jahr 1954 auf einer Grundfläche von ca. 250qm (ca. 12,5 x 20 m).

Erschlossen werden diese Hallen vor allem über eine hofartig ausgebaute, asphaltierte Zufahrt zwischen den beiden Gebäuden Sauerbornstraße 1 und 3. Bis auf eine kleine Grünfläche am Nordrand (zur Sauerbornstraße bzw. zum Haus Nr. 1 hin), auf die Gartenbereiche südlich (dort bis zur Südgrenze des Geltungsbereiches sowie in dem schmalen Streifen bis zum Lorscher Weg) und nördlich (schmäler Vorgarten) des Wohnhauses Nr. 3 sowie den ca. 1m schmalen Streifen südlich der Halle ist die Parzelle 148/5 somit ansonsten fast vollständig versiegelt. Derzeit wird das Haus Nr. 3 als 2-Familien-Wohnhaus mit rückwärtigem Gartenbereich genutzt, während der Bereich der Hallen im Südwesten und die versiegelte Freifläche durch einen Autoteilehandel-Betrieb gewerblich genutzt werden.

[**Hinweis:** Das Mehrfamilienhauses Sauerbornstraße 1 (überwiegend auf Flurstück **148/2**) ragt mit seiner südöstlichen Gebäude-Ecke in die Parzelle 148/5 hinein. Eine Korrektur wurde von den Eigentümern angestrebt, es konnte aber mit der Eigentümergemeinschaft Sauerbornstr.1 keine Einigung erzielt werden.].Das schmale **Flurstück 722** am Westrand besteht aus dem östlichen Drittel einer im Osten bis zu dem Mehrfamilienhaus betonierten Fläche, welche einst ebenfalls der Anbindung der hinteren Hallengebäude diente, inzwischen aber nicht mehr gewerblich, sondern als (gleichwohl eben versiegelte) Freifläche des Mehrfamilienhauses genutzt wird.

Auf dem vom Lorscherweg aus angebundenen **Flurstück 148/6** steht eine Doppelgarage, die zur Anbindung des Plangebietes aus östlicher Richtung entfernt werden soll. Der übrige Bereich dieser ca. 6m breiten Parzelle wird gärtnerisch genutzt und gehört noch zu dem Garten des Hauses Nr. 3.

- **Umgebung des Geltungsbereiches:**

Im Norden grenzt die Sauerbornstraße (K 9) an mit Einzel- und Doppelhaus-Bebauung bzw. das aus dem Geltungsbereich 'ausgesparte' Mehrfamilienhaus Sauerbornstraße 1 (# 148/2).

Im Westen folgen die rückwärtigen bzw. seitlichen Hausgarten-Flächen der Einzelhaus-Bebauung der Alten Heerstraße (# 154/3) bzw. des großen Grundstückes mit der Reihenhausbauung der Ecke Sauerbornstraße / Alte Heerstraße (# 155/2).

Südlich des Geltungsbereiches grenzen Hausgartenbereiche der Einzel- und Doppelhäuser der Ysenburger Straße an, wobei die nördlichen Ränder der Parzellen 723 und 724 eine Garagenzeile als Grenzbebauung, direkt an der derzeit im Geltungsbereich noch befindlichen Gewerbehalle, enthalten.

Östlich des Geltungsbereiches liegen die Gartenflächen der bebauten Wohnbaugrundstücke 146/4 und 147/3 sowie der Lorscheit Weg.

3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

3.1 Übergeordnete Planungen

* **Regionalplanung:** Im Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main werden Regionalplan und Flächennutzungsplan zu einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst. Der Regionalplan enthält dort neben den regionalplanerischen Festlegungen auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen (s.u.).

* **Flächennutzungsplanung:** Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, ebenso wie die westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen. Nördlich des Geltungsbereiches bzw. der Sauerbornstraße sind hingegen gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen). Im vorliegenden Fall ist durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes keine Abweichung zu konstatieren. Daher wird auch keine entsprechende Anpassung erforderlich.

* **Fachplanungen:** Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

3.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (**Heilquellenschutzgebiet** von 1929). Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5m Tiefe nach § 88 HWG durch die Kreisverwaltung des Wetteraukreises (Fachdienst Wasser- und Bodenschutz) genehmigungspflichtig.

Dies ist insbesondere von Bedeutung, wenn für die Bebauung Erdsonden zum Einsatz kommen sollten.

Das Plangebiet berührt darüber hinaus keine Schutzgebiete wasser-, denkmal- oder naturschutzrechtlicher Art.

3.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.) und zu Altlasten / Altablagerungen

• Böden / Baugrund

Das im Vorfeld der Bebauungsplanung eingeholte **Geotechnische Gutachten¹** stellte folgenden Untergrundverhältnisse fest: In 0,2-1,4m Tiefe zunächst Oberboden bzw. Hofbefestigung (Schwarzdecke, Beton) / Auffüllungen (Schluff, sandig, kiesig, z.T. Bauschuttreste, grau-braun bis dunkelbraun), darunter (bis ca. 5,0m Tiefe) sandiger, schwach toniger Schluff (steif bis halbfest, hell- bis ockerbraun, zum Teil graugrün, Dieselgeruch, rostfleckig).

Zum Zeitpunkt dieser Geländeuntersuchungen (Ende Januar 2014) wurde im tieferen, südlichen Grundstücksbereich Grund- bzw. Stauwasser in Tiefen von 1,80 bis 2,50m unter GOK erbohrt. Die anderen Bohrungen waren bis in 4m Tiefe trocken.

*„Aufgrund der Tatsache, dass bereichsweise Stau- bzw. Grundwasser ab einer Tiefe von etwa 2m erbohrt wurden, sollten die im Boden befindlich Bauwerksteile grundsätzlich gegen drückendes Wasser gemäß **DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8**, abgedichtet werden, z.B. als sog. "weiße Wanne"“ (GEOTECHNIK 2014a, S. 8). Dies wird in die Hinweise im Bebauungsplantext übernommen.*

Der Gutachter empfiehlt eine Gründung von Wohngebäuden mit bewehrten Streifenfundamenten oder einer statisch wirksamen Bodenplatte. Auch die Empfehlungen auf Seite 8 des Gutachtens zu Baugrubenböschungen, zu Lösearbeiten und Wiedereinbau, zur Wasserhaltung sollten beachtet werden.

Generell sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

• Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Das Plangebiet war vor Aufnahme der Planungen nicht im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG), Teil Altis, enthalten.

Dennoch waren aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung im Rahmen der Erstellung des o.g. Geotechnischen Gutachtens entsprechende Prüfungen des Geltungsbereiches im Hinblick auf evtl. Altlasten- bzw. Kontaminations-Verdachtsflächen erfolgt.

Der Gutachter kam zu folgendem Ergebnis:

„Die Untersuchungen zeigen, dass auf dem Grundstück Sauerbornstraße 3 in Karben keine Bodenkontaminationen in größerem Umfang zu erwarten sind. Die beiden Mischproben aus allen Bohrungen aus 0-1 m und 1-2,5 m Tiefe zeigen keine auffällig erhöhten Schadstoffgehalte an.

Eine Ausnahme sind jedoch die unmittelbaren Bereiche um die noch im Boden befindlichen Diesel- und Heizöltanks. Hier ist davon auszugehen, dass in einem gewissen Umfang Bodenkontaminationen durch ausgelaufenes Diesel bzw. Heizöl vorhanden sind.

¹. GEOTECHNIK – FEIN BÜDINGER WELLING (2014a): *Geotechnisches Gutachten: Grundstück Sauerbornstraße 3, 61184 Karben*. 20.03.2014. Mainz. sowie

• GEOTECHNIK – FEIN BÜDINGER WELLING (2014b): *Grundstück Sauerbornstraße 3, 61184 Karben-Petterweil: Ergänzung*. 03.04.2014. Mainz.

Die festgestellten KW-Gehalte lassen erwarten, dass Aushubmassen aus diesem Bereich beim Rückbau / Ausbau der Tanks als Z 2 bzw. auch > Z 2 - Material zu entsorgen sein werden, was mit entsprechenden Mehrkosten verbunden ist.

Wie groß diese auszukoffernden und zu entsorgenden Massen sein werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesagt werden. Erfahrungsgemäß können es ein paar Meter zur Seite und Tiefe hin sein. Positiv ist in diesem Zusammenhang zu bewerten, dass die Bohrung zwischen diesen beiden Tanks (RKS 5) keine Auffälligkeit zeigt.

Um die genaue Ausdehnung dieser KW-Kontamination festzustellen, müsste in einem engeren Bohrraster um die beiden Tanks herum gebohrt und analysiert werden.

Sinnvoller wäre es nach unserer Auffassung jedoch, die beiden Tanks direkt auszubauen und diese Arbeiten von einem Sachverständigen baubegleitend überwachen und anschließend die Aushubwände und -sohlen freimessen zu lassen“ (GEOTECHNIK 2014a, S. 6).

Diese Untersuchungsergebnisse und die Vorgehensweise wurden daraufhin mit dem Regierungspräsidium abgestimmt. Nach der Prüfung durch die Fachbehörde erging bereits die bodenschutzrechtliche Entscheidung, die **der vorliegenden Begründung als Anlage 3 beigelegt** ist².

Demnach ist in dem in dem Gutachten „festgestellten auffälligen Bereich (unterirdischer Dieseldieseltank, charakterisiert durch die Rammkernsondierung RKS 3 aus II.1.) (...) die mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastete Bodenschicht im Zuge des abbruchbedingten Ausbaus der Tankanlage auszuheben und der Sanierungserfolg über eine entsprechende Probenahme und laboranalytische Kontrolle nachzuweisen. Alle Bodeneingriffe in beiden bekannten Tankbereichen sind unter Begleitung eines dafür qualifizierten Ingenieur-Büros auszuführen. Der ausgehobene Boden ist seiner Belastung entsprechend zu separieren und zu entsorgen“ (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT – ABTEILUNG ARBEITSSCHUTZ UND UMWELT FRANKFURT 2014, S. 1-2).

In der Begründung zu dieser Vorgabe heißt es:

„Den Untersuchungsergebnissen zufolge zeigte sich zumindest im Bereich des Dieseldieseltanks das erwartbare Belastungsbild für die Bodenschichten ab der Tanksohle. Zwecks Vermeidung einer weiteren Verlagerung der vorgefundenen Mineralölkohlenwasserstoffbelastungen in Richtung Grundwasser nach der großflächigen Entsiegelung des Grundstücks ist der kontaminierte Boden auszuheben. Die Maßnahme hierfür kann im Zusammenhang mit dem bevorstehenden Abbruch des bisherigen Gebäudebestandes ausgeführt werden. Aus diesem Grund wird die Liegenschaft Sauerbornstraße 3 in Karben – Petterweil mit dem Status Altlast – Sanierungsbedarf festgestellt in das Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG), Teil Altis, aufgenommen. Nach erfolgreicher Sanierung wird der dann erreichte Status aufgenommen werden (Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen).

Die Aufnahme der Parameter PAK und Benzo(a)pyren in die Sanierungserfolgskontrolle begründet sich über oftmals vorhandene teerhaltige Tankisolationsschichten, deren Schadstoffinventar durch austretende Kraftstoffe mobilisiert werden konnte.

Auf der Grundlage der gutachterlich vorgeschlagenen Vorgehensweise ist der Durchführung der Aushubmaßnahme im Bereich der Tanks gemäß § 10 Abs. 1 BBodSchG zuzustimmen“ (ebda. S. 6).

Die betroffene Fläche wird im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

² REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT – ABTEILUNG ARBEITSSCHUTZ UND UMWELT FRANKFURT (2014): *Vollzug des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) in Verbindung mit dem Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG); Untersuchung und Sanierung des Altstandortes Sauerbornstraße 3 in Karben-Petterweil.* Schreiben an Frau B. Flach (Falkensee) vom 02.07.2014. Az.: IV/F 41.5 Kb/440 012 060 001 031. Frankfurt am Main.

Da sich die Verunreinigungen räumlich relativ eng auf die beiden Bohrungen RKS 3 (im Bereich der geplanten Haupt-Zufahrt von der Sauerbornstraße aus) und RKS 4 (im Vorgarten des Hauses Nr. 3) beschränkten und bereits die Bohrung zwischen diesen beiden Tanks (RKS 5) keine Auffälligkeit zeigte, wird die Fläche auf den Norden des Plangebietes beschränkt, jedoch ein Sicherheits-Abstand von ca. 11m ab der Bohrung RKS 3 nach Süden einbezogen.

In Kap. III. des Bebauungsplantextes (Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) werden die für die Flächen geltenden **Auflagen aus dem Bescheid textlich aufgeführt** und es wird auf das Erfordernis der Einhaltung von dessen Nebenbestimmungen verwiesen.

Infolge einer Anregung der unten genannten Fachstelle wird zudem folgender **Hinweis** im Bebauungsplantext (unter V. 'Allgemeine Hinweise') aufgenommen: „*Werden bei Erdarbeiten unbekannte Auffälligkeiten oder Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist von einem qualifizierten Gutachter eine organoleptische Ansprache vorzunehmen und ggf. Probenahme und Analyse zu veranlassen. Sofern hierbei sanierungsrelevante Verunreinigungen nachgewiesen werden, ist dies dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 Bodenschutz West, sofort mitzuteilen und mit diesem die weitere Vorgehensweise abzustimmen*“.

Damit soll auch im Bebauungsplan deutlich gemacht werden, dass in dem über einen sehr langen Zeitraum gewerblich genutzten Grundstück der sachgemäße Umgang auch mit bisher unbekannten Bodenkontaminationen erforderlich und dies bei der Realisierung entsprechend zu beachten ist.

4. Erschließung

Grundsätzlich wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen unterirdisch zu verlegen sind, damit das Orts- bzw. Landschaftsbild nicht durch oberirdische Anlagen beeinträchtigt wird.

4.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Karben.

Für die Feuerlöschsicherheit sind 48 cbm/h bei einem Druck von mindestens 1,5 bar über die Dauer von 2 Stunden vorzuhalten. Eine solche ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung ist bereits zur Versorgung der Bestand-Bebauung im Plangebiet und der näheren Umgebung gewährleistet.

- **Elektrizität**

Das Plangebiet kann über Erdkabelleitungen, welche von dem Ortsnetz in der Sauerbornstraße und im Lorscher Weg aus fachgerecht auf die Plangrundstücke anzubinden sind, mit elektrischer Energie versorgt werden.

- **Erdgas**

Eine Versorgung mit Erdgas kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden.

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung von Telekommunikationsanlagen im Geltungsbereich herzustellen, die an das bestehende Ortsnetz in der Sauerbornstraße angebunden werden.

4.2 Entsorgung

• Oberflächenwasserbewirtschaftung

(*Exkurs:* Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, wie die Problematik gelöst werden soll und z.B. durch die Bereitstellung entsprechender Flächen oder die Festlegung von Leitungsrechten die hierfür notwendigen Voraussetzungen schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.

Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 (1) BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises **empfohlen** werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.)

Zu den Möglichkeiten der anzustrebenden Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet schreibt der Gutachter:

„... im Hinblick auf die Möglichkeiten einer Versickerung von Niederschlagswässern auf dem o.g. Grundstück ist anzumerken, dass der anstehende Untergrund (Löß) nur gering wasser-durchlässig ist.

Erfahrungsgemäß kann für dieses Material ein kf-Wert von ca. 1×10^{-6} m/s angesetzt werden.

Das bedeutet, dass nach unserer Einschätzung lediglich in großflächigen, flachen Mulden eine gewisse Versickerung (mit Einlagerung / Verdunstung) erfolgen könnte, was aufgrund der engen Platzverhältnisse schwierig sein dürfte“ (GEOTECHNIK 2014b, S. 1).

Das über die Sammlung und Wiederverwertung auf den privaten Grundstücken hinausgehende anfallende sowie das von den Straßenflächen abfließende Oberflächenwasser des Plangebietes kann nach Auskunft der Stadtwerke - wie bisher - über den ausreichend dimensionierten und leistungsfähigen Mischwasserkanal (DN 400) in der Sauerbornstraße ordnungsgemäß abgeleitet werden. Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll aber generell möglichst gering gehalten werden. Die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers sollte durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc., aber auch Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten durch Hochwasserschäden etc.) minimiert werden.

Auch im Hinblick auf den künftig wohl kaum (maximal - und dies auch nur im Falle der Maximalausschöpfung aller zulässigen Versiegelungen - um ca. 114qm) höheren Versiegelungsgrad im Geltungsbereich (dazu s.u., Kap. 7.1) ist jedoch eine Minderung der bisherigen Ableitungsmengen und somit eine Verbesserung aus wasserwirtschaftlicher Sicht eintreten.

• Schmutzwasserentsorgung

Das häusliche Schmutzwasser wird ebenfalls der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt. Das Plangebiet wird in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben bereits (dort sogar als Mischgebiet) berücksichtigt.

4.3 Verkehr

• Straßen / Anbindung / ÖPNV

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Sauerbornstraße (K 9) und die von ihr in der Planzeichnung vorgesehenen Zufahrten. Dabei ist die Zuwegung im Westen, die mangels verfügbarer Flächen nicht verbreitert werden kann, aufgrund der zu geringen Breite von ca. 3,50m nur begrenzt leistungsfähig, sodass die zweite Zufahrt zwischen den bestehenden Häusern Nrn. 1 und 3 unverzichtbar ist, die infolge der erforderlichen Schleppkurven und Wende-Erfordernisse in 5m Breite herzustellen ist.

Die geplanten direkten Zufahrten zur Sauerbornstraße sind bezüglich ihrer Lage und Ausführung detailliert vor der Bauausführung mit Hessen Mobil bzw. der Straßenmeisterei Friedberg abzustimmen und baulich auszubilden. Dazu werden bereits in der Planurkunde die freizuhaltenden Sichtfelder gemäß RAL eingezeichnet und festgesetzt, dass diese von jeglicher sichtbehindernder Nutzung über 1,00 m Höhe freizuhalten sind. Eventuell erforderliche Aufbrüche von Teilen der Kreisstraße zur Herstellung von Ver- und Entsorgungsleistungen oder sonstiger baulicher Anlagen bedürfen in jedem Einzelfall der besonderen Erlaubnis; diese ist bei der zuständigen Straßenmeisterei Friedberg frühzeitig schriftlich unter Angabe der Aufgrabungsstelle und deren Tiefe zu beantragen.

Die platzartige Aufweitung der Straßenfläche sowie die Anordnungen und Dimensionierungen der Abschrägungen der Straßenverkehrsfläche resultiert im Wesentlichen aus den Flächenerfordernissen für Rettungsfahrzeuge und sichert zudem, dass 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß den einschlägigen Vorgaben nach § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) mit höchstens 2-maligem Zurückstoßen wenden können, wie es auch von der Berufsgenossenschaft der Müllwerker gefordert wird.

Das gemäß den (gleichwohl unverbindlichen) vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen südöstlichste Baugrundstück, dem auch die private Grünfläche zugeordnet ist, kann über eine Anbindung an den Lorscheider Weg erschlossen werden.

Über die angrenzende Sauerbornstraße (Kreisstraße 9) und die ca. 55 m westlich bereits folgende Alte Heerstraße (L 3352) ist das Gebiet auch gut an überregionale Verkehrswege (A 5, B 3) angebunden. Zudem sind die S-Bahn-Stationen am Bahnhof Groß-Karben (mit Bahnlinie Richtung Frankfurt mit S-Bahn- und Güterverkehr) über örtliche Busverbindungen gut erreichbar: So verkehrt die Buslinie 73 zwischen Bahnhof Groß-Karben und Petterweil ganztägig (zwischen 05:15 und 21.00 Uhr) im 30-Minuten-Takt und weist einen vertakteten Übergang zwischen den Buslinien 7, 74, 260 und der S-Bahnlinie 6 (Friedberg – Frankfurt) auf; und die Regionale Schnellbuslinie 260 verkehrt u. a. zwischen dem Bahnhof Groß-Karben, Petterweil, Bad Homburg, Oberursel, Kronberg und Königstein ganztags (6.00 bis 19.00 Uhr) im 60-Minuten-Takt.

• Ruhender Verkehr

Die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Karben vom 09.11.2012 (Datum des Beschlusses; rechtskräftig seit 08.12.2012) werden als örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 4 i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 4 HBO sowie § 44 HBO und § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Die erforderlichen Stellplätze nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung sind vom jeweiligen Bauherrn auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

Es wird textlich festgesetzt, dass die Abstellflächen der Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind, um den Abfluss des Oberflächenwassers weiter zu minimieren und die Grundwasserneubildung am bisherigen Ort zu ermöglichen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird – analog zur dominierenden Nutzungsstruktur der näheren Umgebung - für das gesamte Plangebiet ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) werden in diesem relativ kleinen, innerörtlichen und inmitten von Wohnbebauung gelegenen Gebiet nicht zugelassen, da derartige Nutzungen aus infrastrukturellen sowie aus Gründen des Immissions- bzw. des Nachbarschaftsschutzes hier unangemessen erschienen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt:

- **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grund-(GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Zur optimalen Ausnutzung dieser innerörtlichen Fläche zu Wohnzwecken und damit zur baugesetzlich gebotenen Minimierung des Flächenverbrauches wird der gemäß § 17 BauNVO mögliche GRZ-Höchstwert für ein WA von 0,4 und demzufolge für die angestrebte 2-geschossige Bebauung eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Trotz der daraus resultierenden höheren Versiegelbarkeit im Geltungsbereich dient dies indirekt durchaus dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da bei einer angemessenen Verdichtung der Wohnbauflächenbedarf teilweise an dieser bereits erschlossenen und von umgebender Bebauung geprägten (und zudem derzeit fast genauso bzw. sogar noch stärker als künftig versiegelt) Fläche befriedigt werden kann und dadurch das Erfordernis für bauliche Entwicklungen in Ortsrandbereichen gemindert wird.

Außerdem sollen die entsprechenden Nutzungs- und Gestaltungsspielräume für die Bauherren auf den voraussichtlich relativ kleinen Grundstücken möglichst wenig eingeschränkt werden.

- **Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß auf II festgesetzt. Für die Ermöglichung eines zweiten Vollgeschosses (u.U. Wohnnutzung auf mehr als 2 Geschossen) war auch wesentlich, dass der Grundwasserflurabstand in diesem Bereich gering ist und bei der Unterkellerung mit erhöhten Kosten gerechnet werden muss (s. Kap. 3.3, Unterpunkt 'Böden / Baugrund').

Die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen dient – auch in Verbindung mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse - dazu, dass sich die Baukörper weitestmöglich in das Ortsbild einfügen.

Im Hinblick auf die Überplanung eines innerörtlichen, von Bebauung umgeben Bereiches ist die Festsetzung eines Höchstmaßes Firsthöhe Voraussetzung, um die landschaftsgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten. Die Bemessungen sichern andererseits auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen.

Außerdem werden Traufhöhen festgesetzt, um eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen.

Dabei hat der Planungsträger mit einer Höhe von 6,50m über Bezugspunkt ein Traufhöhen-Maß gewählt, das auch die in letzter Zeit zunehmend stärker nachgefragten Gebäudetypen mit 2 Geschossen und mehr oder weniger flachem Zeltdach (bekannt u.a. als 'Toskana-Haus' o.ä.) ermöglichen soll, da dieser Gebäudetyp ästhetisch mit der vorhandenen sowie mit der ansonsten künftig hier möglichen Gebäudestruktur vereinbar erscheint.

Zur Vermeidung von Missverständnissen, wurde auch der im Verfahren vorgetragene Anregung gefolgt, den oberen Messpunkt für die Traufhöhe bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss in Ziffer 1.2.3.2 möglichst genau zu definieren.

Bei der Festlegung der First- und Traufhöhen wird im nördlich zur Sauerbornstraße hin gelegenen Teilgebiet WA 1 als Bezugspunkt die Oberkante des Gehwegbelages unmittelbar an dem im Plan festgesetzten Bezugspunkt an der nördlichen Grenze der Parzellen 148/2 und 148/1 (an deren Grenze zur Sauerbornstraße) festgesetzt und im Plan markiert. Hingegen wird für das südliche Teilgebiet WA 2 - aufgrund der topografischen Verhältnisse und der möglichen Entfernung der Baukörper von der Planstraße bzw. einem sonstigen eindeutig bestimmten Punkt - jeweils die mittlere Höhe des natürlichen Geländes im Bereich der Grundfläche des Baukörpers ausschlaggebender Bezugspunkt für die Höhen-Festsetzungen.

Die Begrenzung der Überschreitung der festgesetzten Firsthöhen, bspw. durch Schornsteine, Antennen oder sonstige Signal empfangende Anlagen, dient der Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Ortsbildes.

5.3 Bauweise

Es ist die offene Bauweise festgesetzt, um den Gegebenheiten der innerörtlichen Struktur und den Bedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen und um Durchlüftungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Unmittelbar südlich und nördlich des Geltungsbereiches folgen auch Doppelhäuser, ansonsten wird die nähere Umgebung des Plangebietes von Einzelhäusern geprägt. Daher werden auch hier Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um dem unterschiedlichen Nachfrage-Bedarf verschiedener Nutzergruppen gerecht zu werden, ohne jedoch in diesem räumlich sehr beschränkten Bereich 'in 2. Reihe', eine zu hohe Verdichtung - mit einer dann zu erwartenden Verkehrs- bzw. Fahrzeugdichte - zu forcieren, die v.a. durch Hausgruppen entstehen könnte.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke / Nebenanlagen und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Um die Art der Grundstücksteilung nicht festzuschreiben, werden in den beiden bebaubaren Teilbereichen jeweils 'durchgezogene' Baufenster mit (zwar vorgeschlagener, letztlich aber) offener Grundstücksteilung eingezeichnet.

Im Süden wird der ansonsten zu den dortigen Bestands-Grundstücken bereits (auch zu deren Nachbarschaftsschutz) festgesetzte 5m-Abstand bei den beiden tieferen Grundstücken sogar auf 7,50m erhöht, um hier die ansonsten linear mögliche Bauflucht zu gliedern und um größere Spielräume für die festgesetzten Baumpflanzungen in diesen hier süd-exponierten Gartenbereichen zu sichern. In der nördlichen Bauzeile wird das bestehende Haus auf seiner Grundfläche gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten nach Osten und nach Süden eröffnet.

Im Beteiligungsverfahren war vom Eigentümer des östlich folgenden Baugrundstückes kritisiert worden, dass die südliche Häuserflucht des bestehenden Hauses Nr. 3 nun nach Süden erweitert wurde; diese müsste sich weiter an den hier vorhandenen Häuserfluchten (der Häuser Nr. 5 und Nr. 7) orientieren. Die Orientierung an den bestehenden Fluchten sei auch ihm in seiner Baugenehmigung aufgegeben worden.

Dazu ist folgendes anzumerken: Zunächst ist nochmals auf das grundsätzliche Ziel der Planung zu verweisen, diesen derzeit überwiegend gewerblich genutzten Innenbereich inmitten von bestehender Wohnbebauung einer wohnbaulichen Folgenutzung zuzuführen und damit auch dem bundes- und landespolitischen Ziel zu entsprechen, zur Vermeidung bzw. Minimierung von zusätzlichem Flächenverbrauch in den unversiegelten Siedlungsrandlagen zunächst möglichst alle Potenziale in den erschlossenen Innenbereichen auszunutzen. Derartige Nachverdichtungen haben aber in den meisten Gebieten zur Folge, dass alte (vor allem eben rückwärtige) Baufluchten nicht mehr streng

eingehalten werden können. Unabhängig von dieser ohnehin stark veränderten städtebaulichen Zielsetzung ist im vorliegenden Fall anzumerken, dass eine halbwegs homogene Bauflucht allenfalls im Haus des Einwenders und seinen beiden unmittelbar benachbarten Wohngebäuden zu erkennen ist. Diese Flucht wird im Osten durch den dann bereits folgenden Lorsche Weg und eine daran anschließende Bebauung ohne einheitliche Häuserkanten, und im Westen nicht nur durch das genannte Mehrfamilienhaus, sondern doch auch durch die (lange vor Errichtung des Hauses der Einwender) bestehenden Gewerbehallen markant unterbrochen. Diese werden zugunsten der geplanten Wohnhäuser abgerissen, sodass nicht nur im Hinblick auf die gewerblichen Immissionen, sondern auch ortsbildästhetisch eine Verbesserung für den Einwender zu erwarten ist. Dass nun das Baufenster des bestehenden Hauses Nr. 3 um ca. 7,70 m nach Süden erweitert wird (in diesem Erweiterungsbereich aber bereits mit einem Abstand von 3 m zur Grenze), dient der Belastung größerer Spielräume für die bauliche Entwicklung und somit der Vermeidung unnötiger Einschränkungen für das vorgegebene (und hier hoch zu gewichtende) Ziel der Nachverdichtung. Die Beibehaltung der bereits räumlich (auf eben nur 3 Häuser) beschränkten rückwärtigen Häuserflucht ist städtebaulich hier, auch angesichts der ansonsten nicht homogenen Bauformen, kaum zu begründen, zumal auch daraus keine nennenswerten oder gar unvermeidbaren Nachteile für die Einwender entstehen.

Außerdem war vom Eigentümer des östlich folgenden Baugrundstückes im Verfahren angeregt worden, einen größeren Grenzabstand als den des Bestandes bei einem Neubau auf der Fläche des bisherigen Hauses Sauerbornstr. Nr. 3 vorzusehen. Für den Fall eines Abrisses des vorhandenen Hauses Sauerbornstr. Nr. 3 und der Errichtung eines Neubaus auf diesem Grundstück sollte der landesbaurechtliche Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden. Dies wurde in der Abwägung wie folgt berücksichtigt: Die überbaubare Fläche (Baufenster) des in Rede stehenden Nachbargebäudes ist zum Einwender identisch mit der bestehenden Häuserkante und unterschreitet dort den ansonsten zu wahrenden Abstand von 3,0m entlang der Gebäudekante bis einschließlich der Terrasse. Dies resultierte aus einer einvernehmlichen Regelung zwischen den damaligen Erbauern dieses Gebäudes und den damaligen Besitzern des Grundstückes des Einwenders bereits im Jahr 1957. Den Eigentümern des bestehenden Gebäudes soll nun aber auch weiterhin die Möglichkeit eröffnet bleiben, ihr (rechtmäßig errichtetes) Haus, bspw. auch im Falle eines Brandes oder ähnlichem, wieder auf der derzeitigen Grundfläche zu bauen. Dem Einwender, der erst vor wenigen Jahren auf seinem Grundstück gebaut hat, war die Situation bereits beim Kauf des Grundstückes und somit auch beim Neubau seines Hauses bekannt. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum der Eigentümer des Hauses Nr. 3 nun eine Einschränkung gegenüber dem seit vielen Jahrzehnten rechtmäßigen Status quo erfahren sollte. Dies gilt natürlich nicht, sobald dieses Haus in südliche Richtung erweitert oder dort neu gebaut wird – in diesem Falle sind selbstverständlich die landesbauordnungsrechtlichen Abstände zu dem Anwesen des Einwenders einzuhalten, wie es auch im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Aus diesen Gründen waren die Anregungen des Nachbarn zu den überbaubaren Flächen zurückgewiesen worden.

Stellplätze und Garagen, die nach der gültigen Stellplatz-VO der Stadt überwiegend auf den privaten Grundstücken unterzubringen sind, können zwar auch außerhalb der Baufenster errichtet werden; allerdings müssen Garagen, nicht aber Stellplätze, außerhalb der Baugrenzen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen von mindestens 3 Metern aufweisen, um einer dem Orts- und Straßenbild abträglichen Platzierung im straßennahen Bereich vorzubeugen und um ausreichenden Spielraum für ein Fahrzeug vor der Garage zu gewährleisten.

Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken können **sonstige Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach HBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht in den (in den halböffentlichen Raum hineinwirkenden) Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und Erschließungs-Straße.

Außerhalb der Baugrenzen dürfen diese Anlagen aber nur eine Grundfläche von max. 5qm und eine Gebäudehöhe von max. 3,0m (höchster Punkt) aufweisen; und pro Gebäude (d.h. pro Einzelhaus oder pro Doppelhaushälfte) ist nur eine derartige Anlage außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies dient ebenfalls der Beschränkung dieser Anlagen und ihrer Außenwirkung und somit dem Belangen des Ortsbildes.

Ausnahmen von diesen Maßen sind zulässig für evtl. erforderlich werdende Anlagen zur Ver- und Entsorgung.

Außerdem sind Festsetzungen einer **Mindestgrundstücksgröße** erfolgt: Diese beträgt für Einzelhaus-Grundstücke 310 m² und für Doppelhaus-Grundstücke 260 m² (je Doppelhaushälften-Grundstück). Diese Begrenzung des Untermaßes von Baugrundstücken dient der Vermeidung von unangemessenen Grundstücksteilungen bzw. Verdichtungen (u.a. auch mit der Folge eines übermäßigen, der gewünschten Gebietsstruktur nicht angepassten Fahrzeug-Verkehrs) und somit insgesamt zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse.

5.5 Anzahl der Wohnungen

Die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (d.h. 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie auf 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte) dient einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und der zu erwartenden bzw. zu begrenzenden Belastung durch den Kfz.-Verkehr.

Da die maximale Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur gebäude-, nicht aber grundstücksbezogen festgesetzt werden kann und eine Doppelhaushälfte auf eigenem Grundstück als eigenständiges Wohngebäude anzusehen ist, wird für diese explizit – im Gegensatz zum 'reinen' Einzelhaus – eine Beschränkung auf 1 Wohnung festgesetzt. Somit soll gerade dem Missverständnis vorgebeugt werden, dass in einem Doppelhaus 4 Wohneinheiten möglich sein könnten, was hier aus infrastrukturellen Gründen nicht erwünscht ist.

Zu der im Beteiligungsverfahren vorgetragenen Anregung, ggf. eine höhere Dichte anzustreben, ist folgendes anzumerken: Die durch die verschiedenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen geregelte Bebauung ist so konzipiert, dass hier die mit der Planung grundsätzlich angestrebte Nachverdichtung des Innenbereiches zu Wohnzwecken entsteht, die aber Mindeststandards der Anpassung an die Umgebung (die - mit Ausnahme des benachbarten Mehrfamilienhauses - von Einzel- und Doppelhaus-Bebauung geprägt wird) sichert. Es ist bereits die in einem Wohngebiet (dessen Festsetzung hier wohl zweifelsfrei geboten ist) höchst zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine 2-geschossige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und 2 Wohnungen pro Wohneinheit festgesetzt. Eine noch höhere Dichte als die nun zulässige wäre an diesem Standort, u.a. bereits aus Gründen der Belastung des räumlich ohnehin beschränkten Gebietes mit fahrendem und ruhendem Verkehr, völlig unangemessen und städtebaulich kaum vertretbar. Auch im Hinblick auf die rundum bereits bestehenden Baustrukturen muss eine Mindest-Durchlüftung gewährleistet werden, auch um den Eingriff zu minimieren und um die lokalklimatisch-lufthygienischen Verhältnisse für die (derzeit und künftig) hier Wohnenden nicht zu verschlechtern. Die Plankonzeption ist ganz im Sinne des im RPS/RegFNP 2010 verankerten Grundsatzes G3.4-6 „Eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste hohe bauliche Dichte ist anzustreben“. Auch lässt die infolge der Lage ungünstige Anbindbarkeit dieses Gebietes 'in 2. Reihe' gar keine höhere Verdichtung zu.

5.6 Private Grünfläche

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf der schmalen Parzelle 148/6 am Ostrand soll mehrere Funktionen erfüllen.

Zum einen ist sie grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten, sodass eine Mindest-Begrünung dieser (auch bisher als Garten genutzten) Teilfläche gesichert wird.

Zum anderen dient diese Festsetzung indirekt aber der Minderung der Überbauung und Versiegelung der Wohngebiets-Flächen, da sie als Bezugsgröße für die festgesetzte GRZ entfällt.

Gleichzeitig steht die Grüngestaltung der Fläche aber auch unter dem Vorbehalt ihrer Funktion als Erschließungsfläche zwischen Lorscher Weg und dem östlichsten Baugrundstück. Daher werden ausdrücklich *„die zur Deckung des Stellplatzbedarfes erforderlichen Stellplatz- bzw. Garagen-Flächen in einer Breite von maximal 3,0m, Zuwegungen zwischen Stellplätzen bzw. der Garage und dem über diese Fläche erschlossenen Wohnhaus sowie sonstige Nebenanlagen“* zugelassen, wobei für diese sonstigen Nebenanlagen aber auch in dieser Fläche die in Kap. 5.4 erläuterten Beschränkungen zur Grundfläche und zur Anzahl gelten. Weitere Versiegelungen jeglicher Art sind ansonsten ausgeschlossen, sodass die Mindest-Begrünung gewährleistet werden kann.

Die Erfüllung dieser Erschließungs-Funktionen auf dem relativ schmalen Grünflächen Streifen ist für dieses Baugrundstück zwingend notwendig, weshalb die Einschränkungen der ansonsten beabsichtigten Grünflächen-Funktionen in Kauf genommen werden müssen.

Zu einer im Beteiligungsverfahren vorgetragenen kritischen Wertung dieser Doppelfunktion der Fläche ist folgendes anzumerken:

Die Festsetzung der Parzelle 148/6 als private Grünfläche soll eben den beiden oben genannten Funktionen dienen. Die indirekt damit erzielbare Minderung der Überbauung und Versiegelung der Wohngebiets-Flächen (da die Grünfläche als Bezugsgröße für die festgesetzte GRZ entfällt) ist wichtig für die städtebaulich hier gebotene Beschränkung der Ausnutzung des östlichsten Baugrundstückes und der Vermeidung eines unangemessen großen Baukörpers. Für diese städtebaulichen Vorteile wird auch die damit verbundene mögliche Einschränkung der Grünflächen-Ausnutzung als solche in Kauf genommen. Gemäß der textlichen Festsetzung ist die Fläche aber grundsätzlich selbstverständlich *„gärtnerisch zu gestalten“*. Diese Grüngestaltung kann tatsächlich flächenmäßig eingeschränkt werden, sofern ein Bauherr die aktuelle Situation der Fläche (Garage direkt am Lorscher Weg, ansonsten Gartenfläche) nicht beibehalten und eine Garage oder einen Stellplatz näher am Haus platzieren möchte. Daher wurden vom Planungsträger ausdrücklich die oben zitierten Anlagen zugelassen, wobei aber für diese sonstigen Nebenanlagen auch in dieser Fläche die in Ziffer 1.6.2 festgesetzten Beschränkungen zur Grundfläche (max. 5 qm) und zur Anzahl (pro Gebäude nur 1 derartige Anlage) von Nebenanlagen gelten. Da weitere Versiegelungen jeglicher Art oder gar bauliche Anlagen ansonsten ausgeschlossen sind, ist eine Mindest-Begrünung und somit eben auch der grundlegende Charakter der Art der Nutzung als Grünfläche gewährleistet. Die Erfüllung dieser Erschließungs-Funktionen auf dem relativ schmalen Grünflächen-Streifen ist für dieses Baugrundstück ebenso notwendig wie die damit einhergehende Beschränkbarkeit der GRZ-Ausnutzung (s.o.), weshalb die Einschränkungen der ansonsten beabsichtigten Grünflächen-Funktionen in Kauf genommen werden müssen. Eine angeregte räumliche Festlegung, wo genau Stellplätze und Garagen in dieser Fläche angeordnet werden sollen, kann im Bebauungsplan noch nicht sinnvoll erfolgen, da es dazu sinnvollerweise konkreter Planungen eines Bauherrn bedarf und keine vermeidbaren Einschränkungen vorgegeben werden sollen.

5.7 Sonstige Anpflanzungen

Die Vorgabe, mindestens 20 % der Gesamtgrundstücksfläche als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten, dient der Sicherung der Durchgrünung des geplanten kleinen Baugebietes, mit den bekannten ästhetischen, lokalklimatischen und (wenngleich nur in geringem Maß) ökologischen Gunstwirkungen.

Ebenfalls diesen Funktionen, aber auch dem Ausgleich für die im Südosten bzw. Osten des Geltungsbereiches entfallenden Gehölze, dient die Auflage, dass auf jedem bebauten Grundstück mindestens 1 standortgerechter Laubbaum II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu pflanzen und zu erhalten ist.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es wird zunächst verbindlich festgesetzt, dass die Abstellflächen von KFZ-Stellplätzen mit wasser-durchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden sind.

Auch dies dient der Minimierung von potenziellen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

Überwiegend aus tierökologischen Gründen werden im Satzungstext zudem verschiedene Einschränkungen bzw. Zeitfenster für bestimmte Tätigkeiten vorgegeben, die überwiegend aus den Empfehlungen der Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (REGIOPLAN 2014; s. Anlage 4) resultieren:

- So ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 29.02. eines Jahres zulässig, was den Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG entspricht, hier aber als verbindliche Vorgabe auch für den privaten Gartenbereich in die Satzung übernommen wird.
- Auch der Abriss / Rückbau von Gebäuden sowie die sonstigen Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes sind nur in diesem Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 29.02. eines Jahres zulässig. Damit wird die Durchführung sämtlicher potenziell störender Tätigkeiten auf die Zeiten außerhalb von möglichen Brutzeiten von Vögeln sowie außerhalb von Tagesaufenthalten von Fledermäusen (insbesondere der zumindest potenziell im Gebiet vorkommenden Zwergfledermaus) gelegt.

Ausdrücklich wird aber eine Ausnahme zumindest für die Einhaltung der genannten Fristen zum Abriss / Rückbau von Gebäuden in Aussicht gestellt, die - auf einen begründeten Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde, mit deren ausdrücklicher Zustimmung und nur unter mehreren Bedingungen - zugelassen werden kann. So müssten die Gebäude bei einem geplanten Abriss im Sommerhalbjahr- eben nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde - unmittelbar vor den Maßnahmen von einem dafür qualifizierten Fachmann auf das Vorkommen von Quartieren, Nestern und Tieren (so v.a. auf Aktivität, Tagesquartiere, Wochenstuben von Zwergfledermäusen und auf die Brut von Hausrotschwänzen) untersucht werden, um die Tötung geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Störungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ausschließen zu können. Sofern dabei tatsächlich entsprechende Quartiere, Nester und Tiere gefunden werden, müssen die Arbeiten solange zurückgestellt werden, bis die zuständige Naturschutzbehörde über die weitere Vorgehensweise (Umsiedlung, Vergrämung, Wartezeiten) zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse entschieden hat.

Schließlich wird verbindlich festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück mindestens je 1 Vogel-Nistkasten an einer geeigneten Stelle anzubringen ist. Damit soll ein Ausgleich für den potenziellen (wenngleich nicht belegten) Wegfall von Brutstätten heimischer Gartenvögel im bisherigen Gehölzbestand geschaffen werden.

Ein solcher Ausgleich ist zwar weder aus artenschutzrechtlichen Gründen noch im Hinblick auf die fehlende Kompensationsverpflichtung des § 13a BauGB (dazu s. Erläuterungen in Kap. 7) erforderlich. Dennoch möchte der Planungsträger hier, trotz der angestrebten Nachverdichtung des Innenbereiches zu Wohnzwecken, einen möglichst geringen Verlust an Lebensraumqualität für die siedlungsangepasste Fauna bewirken, sodass diese Festsetzung geboten und trotz der zu erwartenden kleinen Grundstücke den neuen Bewohnern auch zumutbar erscheint.

5.9 Erhalt von Bäumen

Es wird der Erhalt der markanten Rotbuche am Südrand des Plangebietes verbindlich festgesetzt. Dies resultiert aus dem Vorschlag aus der Speziellen Artenschutzprüfung („Die am Südrand des Grundstückes stehende Rot-Buche (...) ist vital, gut gewachsen und markant und sollte daher bei einer Umnutzung des Geländes erhalten werden“; REGIOPLAN 2014, S. 5).

Ihr Erhalt dient zum einen der gebotenen Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen. Zum anderen weist dieser ca. 20m hohe Baum neben seiner Ortsbildästhetischen und tierökologischen auch lokal-klimatische Funktionen auf, die für diesen innerörtlichen Bereich (sowohl für die neu geplante als auch für die bestehende Bebauung) positiv wirksam und wichtig sind.

5.10 Immissionsschutz

Durch die Planung wird ein Allgemeines Wohngebiet inmitten von bestehender Wohnbebauung gesichert. Die bisherige gewerbliche Nutzung in diesem Innenbereich entfällt somit dauerhaft.

Aus Sicht des Immissionsschutzes entsteht somit zum einen für die umgebenden Nutzungen eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Status quo.

Entstehende Emissionen durch die künftige wohnbauliche Nutzung sowie durch den Verkehr durch private PKW-Nutzungen in dem Plangebiet werden sich im Rahmen des in einem Wohngebiet Zulässigen bewegen und sind somit für die Nachbarschaft vertretbar und hinnehmbar.

Zum anderen sind angesichts der vorhandenen und der künftig zu erwartenden Nutzungen in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches (einschließlich des Verkehrs der Sauerbornstraße, der auch mit der in der Umgebung vorherrschenden Wohnnutzung vereinbar ist) aber auch keine Beeinträchtigungen für das neu überplante Wohngebiet im Hinblick auf die zu wahrenden gesunden Wohnverhältnisse zu erwarten.

Sonstige Belange des Immissionsschutzes sind von der Planung nicht betroffen. Auch vom Regierungspräsidium Darmstadt war im Beteiligungsverfahren vorgetragen worden, dass „*gegen die Planung aus lärmschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken*“ bestehen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Kap. 2 der Textfestsetzungen werden mehrere gestalterische Festsetzungen getroffen

Durch diese Festsetzungen soll in diesem Ortskernbereich inmitten seit langem bestehender Wohnbebauung ein mehr oder weniger geschlossenes Erscheinungsbild hinsichtlich der genannten Gestaltungselemente gewahrt bzw. erzielt werden und sich auch die entstehende Bebauungs- 'Landschaft' möglichst harmonisch an die gewachsene Orts-Struktur der Nachbargrundstücke anfügen.

Dabei wird Bezug genommen auf die Gestaltung der umgebenden folgenden Alt-Bebauung, mit der das neue Baugebiet künftig visuell korrespondieren wird. Mehr oder weniger signifikante Abweichungen von der hier noch (in Form und Farbe) relativ homogenen Dachlandschaft (s. Abb. 2), bspw. durch Dacheindeckungen in bunten Modelfarben o.ä., würden einen gestalterischen Bruch und somit auch unerwünschte Beeinträchtigungen der Harmonie des innerörtlichen Siedlungsausschnitts-Bildes nach sich ziehen, die der Planungsträger vermeiden möchte.

Dies gilt nicht nur für den neu geplanten Siedlungsteil, sondern auch und gerade für die vorhandenen angrenzenden Siedlungsabschnitte, die vor solchen Erscheinungen geschützt werden sollen.

Daher hat der Planungsträger mehrere Festsetzungen beschlossen, die dazu dienen sollen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Orts- oder Landschaftsbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig den Bauherren allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen. Aus diesem Grunde werden auch jeweils möglichst breite Spektren für die einzelnen Gestaltungsparameter festgesetzt und nicht unverhältnismäßig eng gefasste Vorgaben.

Auch werden die Vorgaben auf wenige (dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende) Elemente (Dächer, Einfriedungen und Werbeanlagen) beschränkt, während den künftigen Eigentümern die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen freigestellt bleiben soll.

6.1 Dächer

Es sind mehrere gestalterische Festsetzungen zur Dachform und -farbe, zur Dachneigung und zur Dacheindeckung erfolgt.

Es wurden dabei zunächst Festlegungen zur zulässigen Dachform getroffen. So sind Sattel-, Walm- und Pultdächer, die jedoch nach den getroffenen Vorgaben versetzt und somit aus dem Satteldach abgeleitet sein müssen, zulässig.

Darüber hinaus dürfen aber auch noch Zeltdächer errichtet werden, um die in letzter Zeit zunehmend stärker nachgefragten Gebäudetypen (mit 2 Geschossen und mehr oder weniger flacher Dachneigung; bekannt u.a. als 'Toskana-Haus' o.ä.) zu ermöglichen, zumal dieser Gebäudetyp ästhetisch mit der vorhandenen Gebäudestruktur vereinbar erscheint (s. auch Kap. 5.2, Unterpunkt 'Höhe der baulichen Anlagen - Traufhöhe').

Analog auch zur diesbezüglichen Vielfalt der umgebenden Bebauung wird für die Dachneigung ein angemessener Spielraum von mindestens 25° bis höchstens 40° (Altgrad) zugestanden.

Auch dies dient der gestalterischen Absicht, zum einen die Analogie zu der von hier sichtbaren und damit ins Plangebiet hinein wirksamen traditionellen Dachlandschaft mit überwiegend stärker geneigten Dächern herzustellen und zum anderen die dann als Fremdkörper wirkenden flacheren Dächer (die nur kurz – in den 60 und 70er Jahren – verstärkt aufkamen) auszuschließen. Flach geneigte Dächer unter 5° können dann aber errichtet werden, sofern sie extensiv begrünt werden.

Für Nebengebäude und Garagen, die weniger außenwirksam sind, werden darüber hinaus auch Pultdächer ohne die oben genannten Versatz-Maße sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 3° zugelassen.

Auch zur Dacheindeckung (nur Tonziegel und Dachsteine in ziegelroten, rotbraunen, braunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen), die in ihrer Vielfalt insbesondere den Ortskern Petterweils, aber auch die dem Plangebiet unmittelbar benachbarte Dachlandschaft prägen; s. Abb. 2) werden Vorgaben getroffen.

Damit wurde das nicht nur in der gesamten Ortslage von Petterweil allgemein, sondern insbesondere auch das in der näheren Umgebung vorherrschende Dachfarben-Spektrum vorgegeben, um ein möglichst einheitliches Gesamtbild zu wahren und insbesondere die der Harmonie dieses hier noch gegebenen Gesamtbildes sehr abträglichen Modifarben zu vermeiden.

Eine Abweichung wird jedoch mit begrünten Dächern zugelassen, deren ökologischer Wert hier höher gewichtet wird als das beabsichtigte geschlossene Erscheinungsbild, zumal begrünte Dächer aufgrund der natürlichen Farbtöne diesbezüglich kaum störend wirken.

Auch die als architektonisches Gestaltungselement in den letzten Jahren verstärkt aufgekommenen und nachgefragten (beschichteten) Metaldächer werden zugelassen, sofern sie nicht glänzen bzw. reflektieren.

Generell ist jedoch – unabhängig von den vorgenannten Restriktionen – die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig, wobei jedoch die Neigung solcher Anlagen dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird.

6.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die erläuterten Vorgaben zur Dachgestaltung sowie die in Kap. 4.3 bereits erläuterte Übernahme der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Karben hinaus werden weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

• Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Das Gebot der gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen soll die Nutzung dieser Bereiche als Arbeits- oder Lagerflächen verhindern, die häufig den Nachbarschaftsschutz beeinträchtigen und dem Ortsbild abträglich sind. Außerdem soll auch die innere Durchgrünung und somit die lokalklimatische und ästhetische Optimierung des Baugebietes gefördert werden.

Diese Beschränkung der Grundstücksnutzung dient der Sicherung der inneren Durchgrünung des Baugebietes im (halb-)öffentlichen Raum, ohne jedoch den Nutzungsspielraum des Grundstücksbesitzers für notwendige Zufahrten bzw. Stellplätze allzusehr einzuschränken.

- **Einfriedungen und Stützmauern**

Auch die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen zu öffentlichen Straßen bzw. Wegen hin sollen nachteilige Wirkungen von regionaluntypischen, zum immer noch dörflichen Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen oder sonstige Anlagen in den öffentlichen Raum hinein verhindern. Die Vorgaben dazu beschränken sich aber auf die in den öffentlichen Raum hinein wirkenden und diesen zumeist sogar prägenden Bereiche.

So sind massive und somit stärker außenwirksame Elemente nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, während lichtere und damit nach außen weniger 'geschlossen' wirkende Elemente (wie Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30%) bis zu 1,60m hoch errichtet werden können. Hecken oder sonstige Pflanzungen hingegen, die auf den öffentlichen Raum zumeist eher belebend wirken, dürfen dort bis zu 2 m hoch sein.

Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen werden aber – zur Vermeidung unangemessener Restriktionen für notwendige bzw. funktional gebotene Elemente im Bereich der Einfriedungen - ausdrücklich zugelassen für Pfeiler von Zaunanlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig) sowie für Elemente, welche der (ortsbildästhetisch sinnvollen) Abschirmung von Müllgefäßen dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0m lang sein).

- **Werbeanlagen**

Schließlich werden restriktive Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des Ortsbildes in diesem Zentrum auch in einem Allgemeinen Wohngebiet notwendig erscheinen. So sollen Werbeanlagen auch nur am Ort der eigenen Leistung zulässig sein, nicht jedoch für Erzeugnisse fremder und mit der jeweiligen gewerblichen Nutzung nicht verbundener Hersteller, um den zunehmenden 'Wildwuchs' von Werbetafeln für ortsfremde Firmen an exponierten Fassaden von (Wohn-)Gebäuden zu mindern, die das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen.

Auch (aufgrund der Anordnung oder der Größe) stark außenwirksame Werbeanlagen werden - ebenso wie die Verkehrssicherheit gefährdende Anlagen – grundsätzlich ausgeschlossen, damit solche 'großstädtischen' bzw. 'industriell' anmutenden Elemente den immer noch dörflich geprägten Charakter Petterweils nicht beeinträchtigen.

7. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Da die Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erstellt wird, gelten die Vorgaben des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1, wonach folgende Vorschriften nicht anzuwenden sind:

- die **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB
- die **Erstellung eines Umweltberichtes** nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Da es sich zudem, wie in Kap. 1 bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unter 20.000qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, **als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig**. Somit ist **auch ein Ausgleich** –sofern er hier überhaupt erforderlich würde (dazu s. u.) - **nicht erforderlich**.

Allerdings müssen die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die **Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange** ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen "(...)"

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d, (...)"

7.1 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung

Zur sachgerechteren Bewertung des durch die Bebauungsplanung tatsächlich bewirkten Eingriffes - welcher auch ohne Ausgleichsbedarf in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen ist - soll an dieser Stelle zunächst eine (grobe) Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung im Hinblick auf den Bodenhaushalt erfolgen, welche die Neuversiegelung als Maßstab ansetzt.

► Ermittlung des Flächenverbrauches durch Überbauung und zu erwartende Neuversiegelung

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie der maximal zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50% können maximal 60% der Wohngebiets-Flächen versiegelt werden. Außerdem werden die festgesetzten Straßenverkehrsflächen vollständig versiegelt.

A. Versiegelbarkeit infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Baulich nutzbare Flächen

Bebaubare Fläche lt. Flächenbilanz (WA-Gebiet) ca. 2.310 qm
davon sind 40 % überbaubar (GRZ 0,4) ca. 924 qm
Neu überbaubare Fläche ca. 924 qm

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten etc. um bis zu 50 % überschritten werden.

⇒ (ca. 924 qm x 0,5 =) ca. 462 qm.

⇒ **Zusätzlich versiegelbare Fläche nach § 19 BauNVO ca. 462 qm**

→ **Anrechenbare Neuversiegelung durch Bauflächen ca. 1.386 qm**

2. Verkehrsflächen Versiegelung

• Planstraßen im Geltungsbereich insgesamt ca. 574qm

→ **Mögliche Gesamtversiegelung durch Verkehrsflächen ca. 574 qm**

3. Mögliche Versiegelungen in der privaten Grünfläche

In der privaten Grünfläche sind Stellplatz- bzw. Garagen-Flächen in einer Breite von maximal 3,0m, Zuwegungen zwischen Stellplätzen bzw. der Garage und dem über diese Fläche erschlossenen Wohnhaus sowie eine Nebenanlage mit einer Grundfläche von max. 5 qm zulässig. Somit kann eine maximale Versiegelung von ca. $[(38 \times 3) + 5 =]$ ca. 119 qm erfolgen.

→ **Mögliche Versiegelung in der privaten Grünfläche** **ca. 119 qm**

Gesamte mögliche Flächenversiegelung neu gemäß B-plan **ca. 2.079 qm**

[Anmerkung: Die Berechnung der Neuversiegelung erfolgte auf Grundlage der Abgrenzungen und Festsetzungen der Bebauungsplanung. Die Flächenbilanz wurde digital bzw. planimetrisch anhand dieses Entwurfes erstellt, geringfügige Abweichungen von den tatsächlichen Grundstücksgrößen sind möglich, haben aber keinen merklichen Einfluss auf die Ermittlung der Neuversiegelung].

B. Aktuelle Versiegelung ohne Bebauungsplanung:

Bisher sind lediglich 4 Bereiche im Geltungsbereich nicht überbaut oder durch Zufahrts-, Platz- oder Wegeflächen versiegelt:

- Vorgarten vor dem Haus Nr. 3
- Hausgarten südlich des Hauses Nr. 3, einschließlich des Streifens auf Flst. 148/6 zum Lorsche Weg hin (abzüglich der dortigen Garage und dem Pflaster davor sowie zweier Gartenhäuschen)
- Pflanzbeet zwischen der aktuellen Zufahrt zur Gewerbehalle und dem Haus Nr. 1
- Schmale „Reststreifen“ südlich und westlich der Gewerbehalle zum jeweiligen Nachbargrundstück hin.

Gemäß der Flächenbilanzierung in der Bestandskarte im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (REGIOPLAN 2014; s. Anlage 4) sind derzeit ca. 1.965 qm durch Gebäude, Straßen und Wege versiegelt)

Aktuelle Flächenversiegelung Bestand **ca. 1.965 qm**

Somit können durch die neue Planung rein rechnerisch, im Falle der Maximal-Ausschöpfungen der zulässigen Versiegelungen, ca. $[2.079 - 1.965 =]$ 114qm mehr versiegelt werden, als durch die langjährige gewerbliche Nutzung mit den großen Hallenkörpern und der großzügigen Zufahrt als Vorbelastung existiert.

Während der Versiegelungsgrad in der derzeitigen Gartenzone im Südosten künftig deutlich höher sein wird als bisher, werden große Teile der gewerblichen Nutzflächen (Hallen und Zufahrten, Platz) im Südosten des Geltungsbereiches zurückgebaut, da hier eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist (und darüber hinaus die Vorgabe gilt, dass 20% der Gesamtgrundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten sind).

7.2 Aktueller Zustand des Plangebietes aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht

Eine ausführliche Beschreibung der Biotoptypen (mitsamt Angaben der Flächenanteile der einzelnen Biotoptypen an der Gesamtfläche), der Vegetationsstrukturen und der nachweislich oder potenziell im Plangebiet vorkommenden Tierarten kann dem Kap. 2f. ('Biotoptypenausstattung des Gebietes') sowie der Bestandskarte der Speziellen Artenschutzprüfung (REGIOPLAN 2014; siehe Anlage 4) entnommen werden, die auf Biotoptypenkartierungen und Tierarten-Untersuchungen vom 21.07., 04.09. und 08.09.2014 beruht.

Auf die darin enthaltenen differenzierten Ausführungen zu

- Biotop- und Nutzungstypen (Kap. 2.1)
- Bäumen (Kap. 2.2)
- Vögeln (Kap. 2.3)
- Fledermäusen (Kap. 2.4)
- weiteren artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Kap. 2.5)

sei an dieser Stelle verwiesen.

Im Gebiet kommen keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotoptypen und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vor.

7.3 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Auf Grundlage der vorstehenden Bilanzierung der Neuversiegelung wird die Betroffenheit der genannten Belange durch die Planung in folgender Tabelle stichwortartig erörtert.

Belang	Situation im Plangebiet
Auswirkungen auf Biotope / auf Pflanzen	Die Ermittlung der Wirkfaktoren in der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) kommt zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis ((REGIOPLAN 2014, S. 9).; zur detaillierten Darstellung der Auswirkungen sei auf die ausführlichen Aussagen in Anlage 4 verwiesen): <i>„Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst einen vollständig von Nutzungen überprägten Siedlungsraum. Naturnahe Strukturen sind kaum vorhanden. (...).</i> Anlagebedingt • Verlust von Gehölzen, die als Niststätte oder als Ruhestätte und als Nahrungshabitat für Vögel dienen • Verlust von befestigten und unbefestigten, mit Spontan- und Ruderalvegetation bewachsenen Flächen • Bodenverlust/Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, Wasser und Klima/Luft durch Versiegelung, Überbauung, Strukturveränderungen, Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes • Verlust faunistischer Funktionsräume, Zerschneidung und Entwertung von Funktionsräumen Baubedingt • Während der Bauphase kommt es zu temporären Beeinträchtigungen durch visuelle Reize, Lärm, Staub, Lichtemissionen, Erschütterungen der angrenzenden Biotoptypen • Abgrabungen, Auffüllungen und Verdichtung auf Lager- u. Arbeitsflächen Betriebsbedingt • Durch eine Wohnbebauung erhöht sich der Nutzungsdruck durch Freizeitaktivitäten, insbes. durch Haustierhaltung (Hunde) auf angrenzende Areale • Lärm-, Licht- und Schallemissionen durch Nutzer- und Anlieferverkehr.“ (Forts. nächste Seite)

	(Forts.) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 „Sauerbornstraße“ kommen keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten des Anhangs IV oder sonstige streng geschützte Pflanzenarten vor (REGIOPLAN 2014, S. 29). Durch die Planung gehen aber, mit Ausnahme der zum Erhalt festgesetzten Buche, gemäß den Aussagen und Bilanzierungen der SaP, zunächst - alle in Kap. 2 der SaP aufgelisteten Einzelgehölze, - ca. 106 qm Gebüschstrukturen (Hecke am westlichen Hausgartenrand sowie Randstruktur des Pflanzbeetes im Bereich der Zufahrt), - ca. 172qm standortfremdes Ziergehölz (östliche Gartenstruktur des Hauses Nr. 3), - ca. 22 qm Ziergarten (westlich des Hauses Nr. 1 mit Fortsetzung entlang der Hecke nach Süden) - ca. 113 qm Ruderalflächen sowie - ca. 688qm Rasenflächen verloren. Dabei ist vor allem der unvermeidbare Verlust der Birke und der Kiefer in dem Pflanzbeet im nur dort sinnvollen Zufahrtsbereich als Verlust zu werten, wenngleich artbedingt eher für das Ortsbild als für das Arten- und Biotoppotenzial. <i>Mit Ausnahme der Birke (...) sind die anderen Bäume standortfremd, haben Defekte, die mittel- bis langfristig eine Sanierung oder Fällung erfordern, oder stehen an Stellen mit geringen Entwicklungsmöglichkeiten</i>“ (REGIOPLAN 2014, S. 5). (Siehe auch Erläuterungen zum Verlust der Bäume in Kap. 7.5). Darüber hinaus sind angesichts der Qualität der überplanten Strukturen keine beachtlichen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt möglich. Der Verlust der Bäume wird durch die Vorgabe der Pflanzung von voraussichtlich 4 standortgerechten Hochstamm-Bäumen auf den Privatgrundstücken teilweise kompensiert. Die darüber hinaus zu erwartende Durchgrünung auf den privaten Flächen (vorgeschrieben sind mindestens 20% gärtnerischer Gestaltung der Grundstücksflächen - dies sind alleine ca. 462 qm, ein höherer Anteil ist zu erwarten – sowie eines Teils der privaten Grünfläche) wird den Verlust der übrigen Vegetationsstrukturen zu einem beträchtlichen Teil ausgleichen, selbst wenn der Anteil standortfremder Arten voraussichtlich relativ hoch sein wird. Im Hinblick auf die Pflanzenwelt ist somit keine erhebliche Verschlechterung gegeben.
Auswirkungen auf Tiere	<i>Die in der SaP untersuchte potenzielle Beeinträchtigung von streng geschützten Tierarten wird im folgenden Kap. 7.4 erläutert.</i> Die allgemeine Betroffenheit der Tierwelt in diesem durch bauliche Strukturen, durch einen relativ hohen Versiegelungsgrad und durch gewerbliche Nutzungen vorbelasteten, auf allen 4 Seiten von Bebauung und auf einer Seite durch die Sauerbornstraße (K 9) begrenzten, innerörtlichen Gebiet beschränkt. Daher und aufgrund des Zustandes des Geländes sind keine nennenswerten Vertreibungseffekte oder Biotopverluste für Tierarten möglich. Allenfalls die relativ störungsarme Gartenfläche im Südosten und Osten wird deutlich dezimiert, Das Gebiet bietet aber – trotz der in dem Garten vorhandenen Gehölzstrukturen – überwiegend nur den einschlägigen siedlungsangepassten Allerwelts-Arten, welche weniger störungsanfällig sind, einen Teil-Lebensraum. Gleichwohl entfällt die Fläche als Lebensraum zunächst vollständig.

Belang	Situation im Plangebiet
Auswirkungen auf Boden	Wie in Kap. 7.1 erläutert, können durch die Planung künftig maximal ca. 2.079qm durch Bauflächen mit ihren Nebenanlagen und die neue Planstraße mit ihren Wendemöglichkeiten versiegelt werden. Die Bilanzierung hat gezeigt, dass - im Falle einer solchen Maximalausschöpfung aller Versiegelungsmöglichkeiten - ca. 114qm mehr versiegelt würden als derzeit bereits versiegelt sind. Angesichts der hohen bodenökologischen Vorbelastung der Fläche durch die intensive Nutzung als Gewerbefläche (Hallenkörper – s. Kataster und Orthofoto – sowie Hofflächen, Wege und sonstige Nebenanlagen) ist durch die Planung gegenüber dem Status quo somit keine nennenswerte Verschlechterung zu konstatieren. Der künftige Eingriff ist angesichts dessen und der gerade im Hinblick auf den Bodenhaushalt sinnvollen Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung des Innenbereiches ohne Weiteres vertretbar. Die (gemäß der gutachterlichen Empfehlung im Bebauungsplantext geforderte) Sanierung einer kleinen Teilfläche im Bereich der beiden Tanks wird auch diesbezüglich zu einer Verbesserung der bodenökologischen Verhältnisse führen.
Auswirkungen auf Wasser	Wie in Kap. 4.2 erläutert, sind Rückhaltemaßnahmen auf der Fläche nicht möglich, sodass das anfallende Oberflächenwasser, soweit es nicht auf den Privatgrundstücken (z.B. in Zisternen) zurückgehalten wird, wie bisher in den örtlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden muss. Auch hier ist aber anzumerken, dass durch den geringeren Versiegelungsgrad eine Reduzierung der Ableitemengen gegenüber dem Status quo und somit auch eine Verbesserung aus wasserwirtschaftlicher Sicht erfolgen wird. Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.
Auswirkungen auf Luft / Klima	- Derzeit weist die relativ kleine innerörtliche Fläche des zu ca. zwei Dritteln versiegelten Plangebietes zwischen umgebender Bebauung eine relativ geringe lokal- bzw. siedlungsklimatische Bedeutung auf. Eine lokalklimatisch wirksame Kaltluftentstehungsfläche stellt allerdings der kaum versiegelte Gartenbereich im Osten bzw. Südosten des Geltungsbereiches dar. - Durch die neue Bebauung erfolgt aber grundsätzlich eine Erhöhung der Wärmebelastung ('Stadtklima') im ohnehin relativ schlecht durchlüfteten Plangebiet selbst und an den angrenzenden Siedlungsabschnitten (durch Emissionen aus zusätzlichem Verkehr und Hausbrand, durch den Verlust der Kaltluft produzierenden und durchlassenden Freiflächen sowie durch erhöhte Abstrahlungswerte von Wänden und Belägen). - Allerdings sind - angesichts des derzeit sogar noch höheren Überbauungsgrades (s.o.) sowie der geringen lokalklimatischen Funktion der Planungsfläche die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen allenfalls als sehr gering (bzw. in der Bilanz eben sogar als positiv zu werten). - Der oben erläuterte Verlust an Gehölzen kann im Rahmen der festgesetzten sowie der von den Wohngebietsnutzern darüber hinaus zu erwartenden Begrünungsmaßnahmen weitgehend ausgeglichen werden, da dadurch neue Grünstrukturen im Plangebiet entstehen werden, die mittel- bis langfristig bioklimatisch günstig wirken und die Verluste ausgleichen. - Begrenzt auf die Bauzeit sind allerdings verstärkt Immissionen von Lärm, Staub und Abgasen zu erwarten.

Belang	Situation im Plangebiet
Auswirkungen auf Landschaft	Von der Überplanung ist, mit Ausnahme des Hausgartenbereiches im Osten, im Wesentlichen eine innerörtliche Gewerbefläche - mit derzeit relativ unansehnlichen, alten Nutzbauten und (infolge des Kfz.-Betriebes) abgestellten Fahrzeugen – betroffen. Mit Ausnahme der beiden Bäume in dem Pflanzbeet am derzeitigen Zufahrtsbereich sowie der Gehölzstrukturen in den Hausgartenbereichen südlich bis südöstlich des Hauses Nr. 3, erfolgt kein nennenswerter Verlust ortsbild- oder landschaftsästhetisch bedeutsamer Strukturen; allerdings bewirkt der Verlust mehrerer hoher Bäume (vorwiegend Nadelbäume) durchaus eine Reduzierung gewachsener und positiv wirksamer Grünstrukturen im Siedlungsinnenbereich. Eine Einsehbarkeit dieses Gartenbereiches ist aber fast nur von den unmittelbar angrenzenden Grundstücken gegeben; selbst vom Lorscheer Weg aus versperrt die Garage den Einblick fast völlig. Die Realisierung der Planung von Wohnbaugrundstücken statt der Gewerbenutzung - auch mit Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der privaten Wohnbaugrundstücke sowie zur Pflanzung je eines Hausbaumes pro Baugrundstück - wird in der Gesamtbetrachtung somit mittelfristig eine Verbesserung gegenüber dem Status quo mit den dominierenden Gewerbebauten bewirken.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind überwiegend in Form der Zunahme von Lärm durch wohnbauliche Nutzung und neu entstehenden Fahrzeug-Verkehr zu erwarten, wovon naturgemäß die rundum unmittelbar angrenzende Wohnbebauung am stärksten betroffen sein wird. Es ist aber nicht absehbar, dass diese Zunahme das übliche Maß überschreiten könnte, das immer gegeben ist, wenn ein (zudem derart kleines) Neubaugebiet in Nachbarschaft zum Bestand realisiert wird. Zudem ist bei der Bewertung zu beachten, dass diese Beeinträchtigungen künftig geringer sein werden als durch die bisherige gewerbliche Nutzung (Kfz.-Handel mit regem An- und Abfahrtverkehr). In der Summe wird somit sogar eine Minderung der Lärmimmissionen im umgebenden Bestand erfolgen, welche den neu hinzukommenden Lärm der wenigen neuen Wohnbaugrundstücke auszugleichen vermag. Auch erfolgt im Geltungsbereich eine Veränderung des Ortsbildes, die zudem Auswirkungen auf den unmittelbar angrenzenden Bestand hat, da hier Ausblicke verändert werden. Auch dies kann aber in keinem Fall als (gar erhebliche) Beeinträchtigung für die hier wohnenden Menschen gewertet werden, sondern wird dem normalen Maß entsprechen, das bei jeder Umnutzung bzw. Nachverdichtung der Ortslage auftritt, zumal das Wohngebiet (nicht zuletzt auch infolge der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen) sicher einen deutlich angenehmeren Anblick als die alten gewerblichen Baulichkeiten bieten wird. Auch erscheint die verkehrliche Belastung durch die Fahrbewegungen der neuen Bewohner angesichts der geringen Größe des Plangebietes, der festgesetzten Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude und der Festsetzung eines WA (zudem mit dem Ausschluss von den im WA ansonsten ausnahmsweise zulässigen, verkehrsträchtigen Nutzungen) vertretbar bzw. gering. Der Fahrzeuflärm infolge des derzeitigen Kfz. Gewerbes wird zudem entfallen.
Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den vorstehend genannten Parametern	Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von sehr geringer Bedeutung.
Auswirkungen auf biologische Vielfalt	Infolge der beschränkten biologischen Wertigkeit des Status quo sowie der Geringfügigkeit des gegenüber dem Status quo möglichen zusätzlichen Eingriffs keine nennenswerten Auswirkungen.

Belang	Situation im Plangebiet
Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG	Es sind keine derartigen Gebiete oder entsprechende 'Anhang-Arten' betroffen.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Es sind keine Kultur- oder Sachgüter von der Planung betroffen, sieht man von den vorhandenen baulichen Anlagen einmal ab.
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird durch die Bauleitplanung – soweit darin regelbar - gewährleistet; ansonsten kein Einfluss durch die Planung, der über das übliche Maß eines kleinen Neubaugebietes hinausgeht.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Ist Ziel der Stadt; kein Einfluss durch die Planung.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Keine beachtlichen Zielaussagen derartiger Pläne tangiert.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch RVO zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europ. Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nicht betroffen.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von sehr geringer Bedeutung.

Zur Gesamtbewertung des Eingriffes, insbesondere aus Sicht des Arten- und Biotoppotenzials, sei auch auf die Erläuterungen in folgendem Unterkapitel verwiesen.

7.4 Auswirkungen der Planung auf spezielle artenschutzrechtliche Belange

Zur potenziellen Beeinträchtigung von streng geschützten Arten ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlage 4) folgendes (als Fazit) ausgeführt:

„Aus den Taxa der Säugetiere und Vögel werden die Arten, die bei einer Biotoptypenaufnahme und einer Bestandsschätzung nachgewiesen wurden oder potenziell vorkommen könnten, auf ihre vorhabensbedingte Betroffenheit geprüft. Für die meisten geprüften Arten kann ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 – 3 ausgeschlossen werden, da sie entweder Nahrungsgäste im Plangebiet sind, oder ein Eintreten der Verbotstatbestände durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden kann.

Für die europäischen Vogelarten im ungünstigen Erhaltungszustand Girlitz und Bluthänfling wird eine ausführliche Einzelartenprüfung durchgeführt. Für diese Arten kann durch die aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Eintreten der Verbotstatbestände vermieden werden.

Für die besonders und streng geschützte FFH-Anh. IV-Art Zwergfledermaus können die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) und (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG (Tötung wild lebender Tiere) zutreffen. Durch eine Bauzeitenregelung und ggf. eine ökologischen Baubegleitung direkt vor/beim Abbruch kann ein Eintreten der Verbotstatbestände vermieden werden“ (REGIOPLAN 2014, S. 29).

Diese Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden insbesondere für diejenigen Arten erforderlich, die auf Grundlage der „Ermittlung der relevanten Arten“ in Kap. 7.1 der SaP überhaupt als „durch das Vorhaben betroffene Art“ gewertet und daher einer Einzelartenprüfung (in Kap. 7.2 der SaP) unterzogen wurden.

Dies betrifft drei Arten, deren Vorkommen im Plangebiet unterschiedlich einzustufen und zu bewerten ist - dies wird in folgender Tabelle zusammengefasst (*kursiv gesetzte Stellen* sind Zitate aus Kap. 7.2f. der SaP).

Art	Vorkommen im Plangebiet	Wesentliche Betroffenheit	Maßnahmen
Zwergfledermaus	Quartiere der Art wurden <u>nicht nachgewiesen</u> ; aber: <i>In der direkten Umgebung wurde bei Detektorbegehungen zumindest ein jagen- des Tier festgestellt. Es fanden sich im Inneren der Hallen keine Hinweise auf genutzte Wochenstuben oder regelmäßig genutzte Quartiere. An den Gewerbehallen sind am Dachüberstand als Tagesquartier geeignete Spalten und Hohlräume vorhan- den, so dass das Vorkommen zumindest gelegentlich übertagender Tiere nicht ausgeschlossen werden kann.</i>	<i>Es ist nicht vollständig ausgeschlossen, dass einzelne Tiere in Spalten der Gewer- behallen übertagen. Diese Tiere würden beim Abriss der Gebäude verletzt oder getötet.</i>	Abriss Gebäude im Winterhalbjahr
Girlitz	Das <u>Vorkommen</u> der Art wurde im Gebiet <u>nicht nachgewiesen</u> ; aber: <i>Nach den vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet ist ein Brutvorkommen der Art im Gebiet anzunehmen.</i>	<i>Durch die geplante Bebauung des Garten- geländes wird der potenzielle Neststandort eines Brutpaares vollständig vernichtet. Werden die Baufeldräumen und das Fällen von Gehölzen während der Brutzeit durch- geführt, ist nicht auszuschließen, dass Jungvögel getötet werden.</i>	Baufeldräumung und Gehölzrodung nur außerhalb der Brutzeit, 1. 10. – 29.2
Bluthänf ling	Das <u>Vorkommen</u> der Art wurde im Gebiet <u>nicht nachgewiesen</u> ; aber: <i>Nach den vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet ist ein Brutvorkommen der Art im Gebiet anzunehmen.</i>	<i>Durch die geplante Bebauung des Garten- geländes wird ein potenzieller Neststandort eines Brutpaares vernichtet. Werden die Baufeldräumen und das Fällen von Gehölzen während der Brutzeit durch- geführt, ist nicht auszuschließen, dass Jungvögel getötet werden.</i>	Baufeldräumung und Gehölzrodung nur außerhalb der Brutzeit, 1. 10. – 29.2

Zu möglichen weiteren artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten heißt es in der SaP: „Im Plangebiet sind keine Lebensraumtypen für weitere streng geschützte Säugetierarten, Reptilien-, Amphibien- oder Insektenarten vorhanden. Totholzbewohner wie Hirschkäfer sind hier mangels geeigneter Tot- und Altholzbäume nicht zu erwarten.

Ebenso kommen hier keine streng geschützten Pflanzenarten vor“ (RegioPlan 2014; S. 8)

Sämtliche vom Gutachter empfohlenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wurden in die Textfestsetzungen aufgenommen und damit planungsrechtlich gesichert.

Dies gilt selbst für die Arten, die im Gebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen potenziell vorhan- den sein könnten, deren Vorkommen (die beiden Vogelarten) oder deren Tagesaufenthalte (Zwerg- fledermaus) nicht belegt sind, aber eben nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Somit bewirken die Textfestsetzungen, „auf der sicheren Seite“ zu sein, um jedwede Zugriffs- verbote des § 44 BNatSchG sicher einhalten zu können.

Es sei darüber hinaus an dieser Stelle auf die ausführlichen Darlegungen der Speziellen artenschutz- rechtlichen Prüfung (REGIOPLAN 2014; Anlage 4) verweisen.

7.5 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen

Gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG sind *"in Planungen und Verwaltungsverfahren (...) die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. (...). Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen"*.

Da das im Zentrum des Siedlungsgebietes liegende Plangebiet bei Erstellung des Landschaftsplanes bereits seit langem gewerblich genutzt wurde, waren in der Landschaftsplanung keine flächenspezifischen Zielvorstellungen für den Geltungsbereich formuliert worden.

Idealisierte Zielvorstellungen für das Plangebiet aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht könnten in der Aufgabe jeglicher baulicher Nutzungen, dem Rückbau jeglicher baulicher Anlagen und sonstiger Versiegelungen und in der Anlage einer innerörtlichen, naturnah zu gestaltenden Grünfläche gesehen werden.

Grundsätzlich wäre aber bereits der Erhalt von derzeit vorhandenen Grünstrukturen, mangels wertvollerer Flächenbiotope zumindest der Gehölze, hier ein vertretbares Ziel.

Dies führte auch dazu, dass die markante Rotbuche am Südrand zum Erhalt festgesetzt wird.

Der Erhalt weiterer Bäume wurde ins Auge gefasst, aus zahlreichen Gründen in diesem relativ kleinen, für die gebotene Nachverdichtung zu Wohnbauzwecken ohnehin etwas eingeschränkten Siedlungsgebiet aber letztlich verworfen. Bereits bei der differenzierten Bewertung des Gehölzbestandes im Rahmen der Speziellen Artenschutzprüfung werden die wesentlichen Gründe dafür aufgeführt: *„Mit Ausnahme der Birke (...) sind die anderen Bäume standortfremd, haben Defekte, die mittel- bis langfristig eine Sanierung oder Fällung erfordern, oder stehen an Stellen mit geringen Entwicklungsmöglichkeiten“* (REGIOPLAN 2014, S. 5).

Die genannte Birke, die zudem auch kein heimischer Baum im strengen Sinne ist, steht im Hauptzufahrtsbereich. Der Erhalt und die Sicherung der langfristigen Vitalität dieses Flachwurzlers würde die Freihaltung eines relativ großen Radius um den Stamm herum erfordern, wodurch eine sinnvolle Verkehrsanbindung (die, wie erläutert, ohnehin bereits zahlreichen Zwangspunkten und Einschränkungen unterworfen ist) annähernd unmöglich gemacht würde; daher wurde auf ihren Erhalt verzichtet.

Alle anderen Bäume im Geltungsbereich sind aus den genannten Gründen nicht unbedingt erhaltenswert, zumal auch *„für Vögel oder Fledermäuse geeignete Höhlen, Risse, Spalten oder Rindenablösungen (...) an den Bäumen (im belaubten Zustand) nicht festgestellt werden [konnten], (...) aber auch wegen des geringen Alters nicht zu erwarten“* sind (ebda.) und somit auch keine tierökologische Bedeutung gegeben ist, die eine andere Bewertung erfordern würde.

Insbesondere die höheren Nadelbäume (mehrere Fichten und ein Lebensbaum) sind weder standortgerecht noch sind sie im Hinblick auf ihre Vitalität, ihre Stabilität und ihrer Standorte erhaltenswert. Der alte Bergahorn an der Südgrenze weist aufgrund des sehr beengten Standortes (vor allem wohl in seiner Jugendzeit) einen außerordentlich schrägen Basalstammwuchs auf, sodass ein Erhalt bereits aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht geboten ist. Die ebenfalls ältere Lärche hingegen wird vor allem aufgrund der Konkurrenz zu der zum Erhalt festgesetzten, nur ca. 3,50m entfernt stehenden Buche nicht erhalten.

Es erscheint sinnvoller, standortgerechte Bäume an besseren Standorten neu zu pflanzen, weshalb u. a. die Pflanzung eines solchen hochstämmigen „Hausbaumes“ auch Auflage für jedes Baugrundstück ist.

Verschiedene Belange sind den (in obiger Tabelle erläuterten) Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in der Abwägung aller Anforderungen gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches gegenüberzustellen, so v.a. die in § 1 Abs. 6 BauGB geforderte Berücksichtigung folgender Belange:

"1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
3. *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,(...)*
4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,*

Im Plangebiet waren es vorwiegend die genannten städtebaulichen bzw. siedlungsstrukturellen Belange, denen eine Priorität gegenüber denen o.g. idealisierten Zielvorstellungen des Natur- bzw. Umweltschutzes eingeräumt wurde. Für eine Eigenentwicklung des Stadtteils Pettersweil (die im Grundsatz jeder Gebietskörperschaft zugestanden werden muss) und die Schaffung von innerörtlichen Wohnbaugrundstücken müssen daher Flächen beansprucht werden, auf denen ein aus Sicht des Natur- bzw. Umweltschutzes teilweise (so v.a. im Südosten bis Osten des Geltungsbereiches) nachteilig zu bewertender Eingriff in den Naturhaushalt und / oder das Landschaftsbild erfolgt.

Wie aus den Kap. 7.2 und 7.3 aber deutlich wurde, bedeutet die Inanspruchnahme des Plangebietes als Baufläche insgesamt einen aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbaren und relativ geringen Eingriff in einen stark vorbelasteten Siedlungsinnenbereich. Insgesamt wird mittelfristig, insbesondere aus boden- und wasserökologischer Sicht, aber auch aus Sicht des Lokalklimas, des Ortsbildes und letztlich auch des Arten- und Biotoppotenzials zumindest keine nennenswerte Verschlechterung gegenüber dem aktuellen Zustand festzustellen sein.

Zudem bedeutet diese Nachverdichtung im innerörtlichen Bestand zu Bauzwecken generell eine Minderung des Bedarfs der Inanspruchnahme von bisher unbelasteten Flächen in den Randbereichen von Ortslagen und ist somit städtebaulich und ökologisch grundsätzlich zu begrüßen. Dies wird grundsätzlich höher gewichtet als die nun – gemessen an idealisierten naturschutzfachlichen Zielvorstellungen für die Fläche (bspw. im Hinblick auf die theoretisch auch mögliche Entwicklung einer innerörtlichen Grünfläche oder gar einer freien Biotopentwicklung) - entstehenden Beeinträchtigungen.

Wie bereits in Kap. 1 erwähnt, handelt es sich um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (die Größe des Geltungsbereiches und somit auch die zulässige Grundfläche liegen deutlich unter 20.000qm). Daher gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB **Eingriffe**, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB **als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig**.

Somit bedarf es im vorliegenden Fall auch keiner differenzierten Ermittlung, ob und ggf. in welchem Umfang sich bei der Durchführung dieses Bebauungsplans die in seinem Geltungsbereich ohnehin bereits erfolgten oder zulässigen Eingriffe noch intensivieren könnten.

Auch ein **umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Ausgleich** ist aufgrund der gesetzlichen Vorgabe des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB **nicht erforderlich**.

Die dennoch festgesetzten Maßnahmen (Grüngestaltung der Privatgrundstücke, Erhalt der Rotbuche, wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Pflanzung eines Hausbaumes, Aufhängen von Nistkästen etc.) dienen – soweit sie nicht artenschutzrechtlich begründet und somit ohnehin zwingend sind – der weitest möglichen Minderung der potenziellen Eingriffsintensität sowie der Aufwertung des künftigen Neubaugebietes aus grüngestalterischer, lokalklimatischer und gesamtökologischer Sicht.

8. Umsetzung der Planung

8.1 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in Privateigentum (Eigentümergeinschaft aus mehreren Mitgliedern einer Familie).

8.2 Bodenordnung

Infolge der vorgesehenen Gesamt-Überplanung des Geländes durch die Privateigentümer wird voraussichtlich kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

8.3 Kosten, Finanzierung

Die Kostentragung für die Herstellung der Erschließungsanlagen auf den privaten und den öffentlichen Flächen wird mittels eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Karben und den privaten Grundstückseigentümern geregelt.

Die ggf. nicht in diesem Städtebaulichen Vertrag erfassten und zugeordneten Kosten werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen der Stadt Karben finanziert.

8.4 Flächenbilanz / Statistik

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf:

Festgesetzte Nutzung	Fläche, ca. [qm]	Anteil an der Gesamtfläche [%]
Allgemeines Wohngebiet	2.310	74,23 %
Straßenverkehrsfläche	574	18,44 %
Private Grünfläche	228	7,33 %
Gesamtfläche	3.112	100,00%

Anlagen:

1. Geotechnisches Gutachten:

GEOTECHNIK – FEIN BÜDINGER WELLING (2014a): *Geotechnisches Gutachten: Grundstück Sauerbornstraße 3, 61184 Karben*. 20.03.2014. Mainz.

2. Ergänzung zum Geotechnischen Gutachten mit Einschätzung zur Versickerung:

GEOTECHNIK – FEIN BÜDINGER WELLING (2014b): *Grundstück Sauerbornstraße 3, 61184 Karben-Petterweil: Ergänzung*. 03.04.2014. Mainz.

3. Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Umgang mit kontaminiertem Material:

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT – ABTEILUNG ARBEITSSCHUTZ UND UMWELT FRANKFURT (2014): *Vollzug des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) in Verbindung mit dem Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG); Untersuchung und Sanierung des Altstandortes Sauerbornstraße 3 in Karben-Petterweil*. Schreiben an Frau B. Flach (Falkensee) vom 02.07.2014. Az.: IV/F 41.5 Kb/440 012 060 001 031. Frankfurt am Main.

4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:

REGIOPLAN BÜRO FÜR ANGEWANDTE REGIONALENTWICKLUNG UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE DR. REINHARD PATRZICH (2014): *Bebauungsplan Nr. 195 „Sauerbornstraße“ in Karben-Petterweil: Spezielle Artenschutzprüfung*. September 2014. Bad Nauheim.
