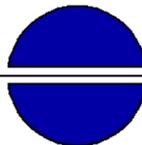


**STADT KARBEN**  
Stadtteil Groß-Karben

Textliche Festsetzungen zum  
Bebauungsplan Nr. 205 „Am Kalkofen“

- ENTWURF -

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Karben  
Stand: 17.08.2015



## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Auch ausnahmsweise nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

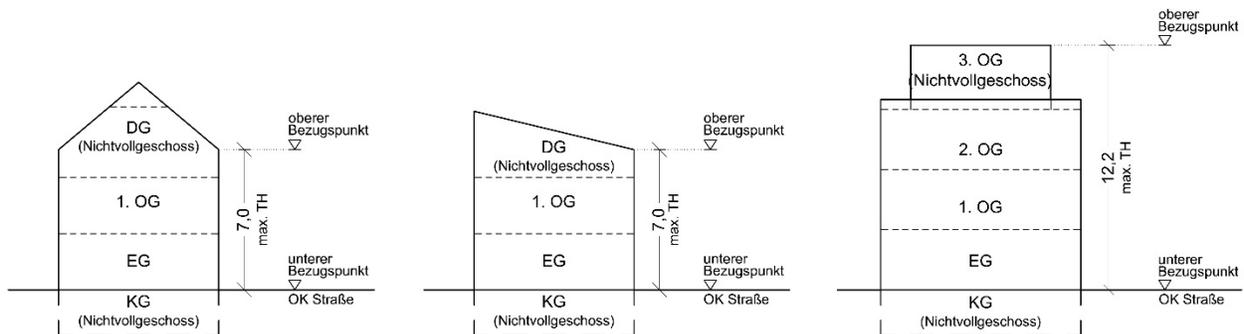
### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine maximale Traufhöhe TH festgelegt.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die Oberkante der erschließungstechnisch zugeordneten fertig gestellten Straße. Bei mehreren Straßen zugeordneten Grundstücken gilt der niedrigste Punkt.

Die untenstehende Skizze von Beispielgebäuden (links und Mitte WA 1 - 4, rechts WA 5) ist bei der Ermittlung der Traufhöhe zu beachten.



Bezug Traufhöhe: OK Erschließungsstraße

#### 2.2. Zahl der Vollgeschosse bei Doppelhäusern und Reihenhausergruppen (§ 20 BauNVO)

In den WA-Gebieten, in denen Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig sind (WA 2 - 4), gilt nur für Doppelhäuser und Hausgruppen, eine zwingende Geschossigkeit von II. Wenn durch zeitgleiche Einreichung der Bauanträge oder durch Baulast sichergestellt ist, dass Doppelhäuser und Reihenhausergruppen in Bezug auf Dachform und -neigung sowie Gebäudehöhe einheitlich ausgebildet werden, gilt die Zahl der Vollgeschosse als Maximalgrenze.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

#### **3.1. Bauweise**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### **3.2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

#### **3.3. Stellplätze, Carports und Garagen**

In den WA-Gebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus sind maximal 2 Stellplätze pro Grundstück in der Vorgartenzone, auch außerhalb der überbaubaren Fläche, zulässig.

### **4. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Baugrundstücke sind auf folgende Größe festgesetzt:

- WA 1: mindestens 420 m<sup>2</sup> und maximal 500 m<sup>2</sup>
- WA 2: mindestens 360 m<sup>2</sup> und maximal 450 m<sup>2</sup>
- WA 3: mindestens 240 m<sup>2</sup> und maximal 450 m<sup>2</sup>
- WA 4: mindestens 180 m<sup>2</sup> und maximal 210 m<sup>2</sup>
- WA 5: mindestens 1.200 m<sup>2</sup>

Grundstücke in den WA 1 - 4, die auf Grund ihrer Lage und ihres daraus resultierenden Grenzverlaufs die vorgegebene Mindest- bzw. Maximalgröße nicht einhalten können, dürfen ausnahmsweise von dieser abweichen:

- WA 1: mindestens 420 m<sup>2</sup> und maximal 550 m<sup>2</sup>
- WA 2: mindestens 300 m<sup>2</sup> und maximal 750 m<sup>2</sup>
- WA 3: mindestens 240 m<sup>2</sup> und maximal 600 m<sup>2</sup>
- WA 4: mindestens 150 m<sup>2</sup> und maximal 450 m<sup>2</sup>

### **5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 4 sind je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhäuser maximal eine Wohneinheit zulässig.

### **6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen. Soweit sie sich auf privaten Grundstücken befinden, sind sie über Grunddienstbarkeiten zu sichern.

### **7. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)**

#### **7.1. Fläche mit Zweckbestimmung Trafostation**

Auf der Fläche ist eine Transformatorenstation mit einem Grenzabstand kleiner 3 m zulässig.

### 7.2. Versorgungsanlagen

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

### 7.3. Niederschlagsversickerung

Das im Plangebiet auf den Privatgrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist, soweit dies technisch und rechtlich möglich ist, auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten. Die Zisterne ist mit einem Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, soweit nachgewiesen wird, dass eine Rückhaltung auf dem Grundstück nicht möglich ist, wasserrechtliche oder wasserwirtschaftliche Belange oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. In diesen Fällen ist bei der zuständigen Behörde ein Befreiungsantrag zu stellen.

## 8. Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Bindung/Erhaltung für/von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

### 8.1. Pflanzenliste

Folgend eine als Vorschlag dienende Liste von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, die für Neupflanzungen im Gebiet geeignet sind. Die Liste ist nicht abschließend, es können auch weitere geeignete Pflanzen verwendet werden. Auszuschließen sind jedoch alle Rosenarten (rosa spp.).

#### Bäume:

Betula pendula (Sand-Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Acer campestre ‚Elsrijk‘ (Feld-Ahorn)

Geeignet auch als Straßenbaum:

Tilia cordata ‚Rancho‘ (amerikanische Straßenlinde)  
Malus tschonoskii (Zierapfel - Wollapfel)  
Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Sorbus aria ‚Magnitica‘ (Mehlbeere)

#### Sträucher:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)  
Corylus avellana (Waldhasel)  
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)  
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)  
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sambucus racemosa (Roter Holunder)

### 8.2. Anpflanzen von Bäumen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume im Straßenraum sind mit einem Stammumfang von StU 20/25 zu pflanzen. Das Straßenbegleitgrün ist mit offenen Baumscheiben mit Unterpflanzung in einer Größe von 6 m<sup>2</sup> und 12 m<sup>3</sup> sowie Anfahrschutz auszuführen.

Die Standorte sind unverbindlich dargestellt und können in der Ausführung verändert werden.

Pro Baugrundstück ist ein einheimischer Laubbaum in einer Baumschulgröße StU 20/25 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Baugrundstücken von mehr als 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist je weiterer angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein weiterer solcher Baum zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

8.3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die den Privatgrundstücken zugeordneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

8.4. Fläche zur Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche zur Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in ihrem jetzigen Charakter (extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese) zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Es sind mindestens 4 weitere hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

8.5. Öffentliche Grünfläche RRB/Spielplatz

Die öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen und auf geeigneten Teilflächen als Spielplatz zu gestalten. Eine Teilfläche dient der Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens.

**9. Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

Zur Vermeidung und Kompensation von Verstößen gegen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

9.1. Vermeidungsmaßnahmen

Die Bau-/Erschließungsarbeiten müssen rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit begonnen werden.

Unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten ist durch eine Fachkraft eine Kontrolle des Gebietes auf ein Vorkommen des Feldhamsters durchzuführen.

9.2. Kompensationsmaßnahmen

Die Entwertung von Lebensraum der Feldlerche durch die vorrückende Bebauung ist durch die Umwandlung eines Ackerstreifens (mit der Breite etwa eines Wirtschaftsweges) als Dauerbrache zu kompensieren.

Im Vorfeld der Baufeldräumung sind im benachbarten Siedlungsbereich ca. 4 - 6 künstliche Nisthilfen auszubringen.

**10. Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Gerüche und Lärm emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnenplätze, Komposthaufen, Wasserpumpen, Luftwärmepumpen, Klimaanlage etc.) sind dem Stand der Technik entsprechend so aufzustellen, zu errichten und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen durch Gerüche und Lärm im Bereich schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 oder Daueraufenthaltsflächen kommt.

## **11. Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 2 BauGB**

Das gemäß Kompensationsverordnung vom 1. September 2005 verbleibende Biotopwertdefizit wird über das Ökokonto der Stadt Karben ausgeglichen. Dabei werden dem Bebauungsplan ca. 376.300 Ökokontopunkte zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammelausgleichsflächen allen Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT**

### **(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)**

#### **1. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken.

Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 20 cm aus der Fassade herausragen.

Ausleger sind zulässig, sofern sie künstlerisch und handwerklich gestaltet sind und max. 1 m herauskragen.

Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind in allen WA-Gebieten unzulässig.

Die Farbgestaltung von Werbeanlagen muss so gewählt werden, dass sie nicht den Farben der Verkehrszeichen oder Wegweisern gleicht.

Die Anbringung von Warenautomaten und Schaukästen an Gebäudefassaden oder -teilen ist unzulässig.

#### **2. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) sind in einer maximalen Höhe von 1 m zulässig.

#### **3. Gestaltung der Staffelgeschosse (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, sind an der Gebäudeseite zur Erschließungsstraße zurückspringend anzuordnen. Der Rücksprung muss mindestens 1,50 m betragen.

#### **4. Dachform und Dachneigung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

In den WA-Gebieten, in denen Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig sind (WA 2 und WA 3), gilt nur für Doppelhäuser und Hausgruppen eine Dachneigung von 25° - 40° sowie als Dachform das Satteldach. Wenn durch zeitgleiche Einreichung der Bauanträge oder durch Baulast sichergestellt ist, dass Doppelhäuser und Reihenhausergruppen in Bezug auf Dachform und -neigung sowie Gebäudehöhe einheitlich ausgebildet werden, sind auch andere Dachformen und Neigungen zulässig.

#### **5. Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 44 Abs. 1 HBO)**

Die Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Karben sind zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Anzahl, Größe, Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen.

Auf den Grundstücken sind Stellplätze und ihre Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

## **C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1. Artenschutz (§ 39 BNatSchG)**

Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Eine Befreiung von diesen rechtlichen Vorgaben ist nicht zulässig.

### **2. Denkmalschutz (§§ 18 und 20 Hess. Denkmalschutzgesetz)**

Gem. § 20 HDSchG sind Bodendenkmäler (z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen) und Fundgegenstände (z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), die bei Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Sollten umfangreiche archäologische Befunde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler i. S. v. § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern.

### **3. Einfriedungen an Ackergrenze (§ 16 NachbRG HE)**

Entlang des Ackers, an der östlichen Plangebietsgrenze, dürfen Einfriedungen nur in einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Ackergrenze errichtet werden.

## **D. HINWEISE**

### **1. Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen**

Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind erforderliche Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gasleitung der Mainova (s. Anlage Begründung) ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.

### **2. Altlasten**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb der Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

### **3. Emissionen**

Die Stadt Karben hat Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. mit § 50 BImSchG bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffen.

Hessen Mobil übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

### **4. Nutzung Solarenergie**

Es wird empfohlen, die Dachausrichtung und -neigung der Gebäude so gestalten, dass solare Energie optimal genutzt werden kann. Eine Blendwirkung auf die angrenzenden Straßen ist auszuschließen.

### **5. Heilquellenschutzbezirk**

Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (Verordnung vom 07.02.1929). Dort sind Bodeneingriffe (Aufgrabungen und Bohrungen) über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ist die Untere Wasserbehörde zu kontaktieren.