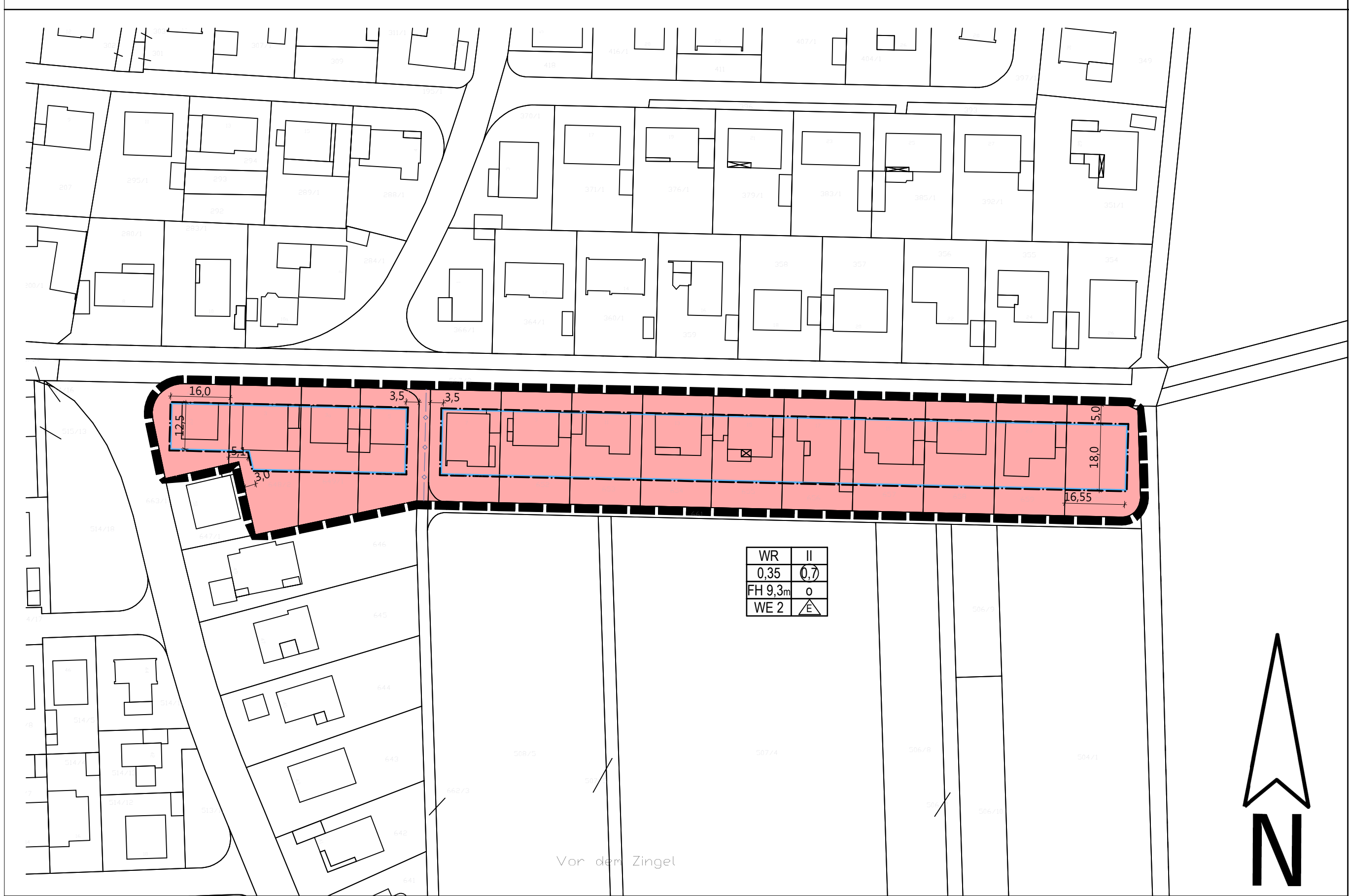


Zeichnerische Festsetzungen



Textliche Festsetzungen

A	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit der Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt: 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §3 BauNVO) <u>Reines Wohngebiet (WR)</u> 1.1 Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 1.3 Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m §§16, 19, 20 BauNVO) 2.1 Innerhalb der als Reines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. 2.2 Eine Überschreitung der Grundfläche durch - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird ist bis zu einer GRZ von maximal 0,6 zulässig. 2.3 Als maximale Firsthöhe wird festgesetzt: 9,3 m 2.4 Als Geländehöhe und unterer Bezugspunkt wird die Höhe der Erschließungsstraße (hier: Selzerbachweg) in der Mitte des jeweiligen Grundstücks an der Grundstücksgrenze festgelegt. 3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22, 23 BauVO) 3.1 Die festgesetzte vordere Baugrenze darf um bis zu 2 m überschritten werden durch Vordächer, wenn diese maximal ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen. 3.2 Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig. 4. Zulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Im Reinen Wohngebiet sind maximal 2 WE je Wohngebäude zulässig.	B	Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen Aufgrund § 81 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 Gültigkeit vom 03.12.2010 bis 31.12.2015 1. Dachform und Dachneigung 1.1 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad zulässig. Flachdächer sind unzulässig. 1.2 Nebenanlagen und Garagen sind von dieser Regelung ausgenommen. C	Hinweise 1. Stellplätze Stellplatzsatzung Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen. 1.2 Gestaltung der Stellplätze Es wird empfohlen, bei der Neuanlage von Stellplätzen Rasengittersteine zu verwenden oder diese mit anderen wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. 2. Bodendenkmäler Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so sind diese nach §20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis in Friedberg zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. 3. Niederschlagswasser Es wird auf §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen: „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“ 4. Heilquellenwasserschutz Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Bohrungen und Aufgrabungen über 5m Tiefe sind genehmigungspflichtig. 5. Artenschutz Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sollten Baumfällungen und Rodungsarbeiten - soweit erforderlich - möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. nur nach dem 30.09. und vor dem 01.03. des Folgejahres, durchgeführt werden. Sofern die Einhaltung dieser Fristen nicht möglich ist, sind die zu rodenden Ge-	6. Nisthilfen Es wird empfohlen, bei Aufstockungen und Neubauten Nisthilfen für Fledermäuse und Mauersegler am Gebäude vorzusehen. 7. Vorhandene Leitungen, Erdarbeiten Im Bereich der Einnündung des Lindenwegs verläuft entlang der Grenze des Geltungsbereichs ein 20kV-Kabel. Außerdem sind Anlagen der Straßenbeleuchtung und Hausanschlüsse vorhanden. Bei notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich der Kabel ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich vor Arbeitsbeginn mit dem zuständigen Netzbetrieb Friedberg in Verbindung setzt.
----------	--	----------	--	--	---

Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
WR Reines Wohngebiet § 9(1) Nr.1 BauGB, §3 BauNVO	
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
0,35 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (GRZ) § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO	
0,7 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ) § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO	
Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen Stellung baulicher Anlagen	§ 9 (1) Nr.2 BauGB
O offene Bauweise § 9(1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO	
E nur Einzelhäuser zulässig § 9(1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO	
Baugrenze § 9(1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO	
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
2 WE Maximale Zahl der Wohneinheiten (vgl. Textfestsetzung 5)	
Versorgungsleitungen	§ 9 (1) Nr.13 BauGB
Entsorgungsleitung (unterirdisch) § 9(1) Nr. 21 BauGB	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9(7) BauGB	
Kataster / Bemaßung	
417 5 Flurstücksnummer	
Flurstücksgrenze	
Gebäude Bestand	§ 9(1) Nr. 3 BauGB
8,00 m Bemaßung	

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.05.2015	BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses am
OFFENLAGEBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.11.2015	BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am 05.12.2015
OFFENLAGE Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 14.12.2015 bis einschließlich 22.01.2016 durchgeführt	BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom 08.12.2015 von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.01.2016 aufgefordert.
SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.04.2016	Die hier aufgeführten Verfahrensschritte wurden durchgeführt. Karben, den Der Magistrat der Stadt Karben Bürgermeister
BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT Der Satzungsbeschluss wurde am bekanntgemacht mit Hinweis, wo der Plan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Karben, den Der Magistrat der Stadt Karben Bürgermeister	

Bebauungsplan Nr. 217

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

"Selzerbachweg"

Karben

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

0m 10m 50m 100m

Maßstab 1:1000

Stand: 10. Februar 2016

BLFP FRIELINGHAUS ARCHITEKTEN
PLANUNGS GMBH - BAULEITUNGS GMBH - ARCHITEKTEN BDA
STRASSHEIMER STR.7 TEL.: 06031/ 60 02-00 E-MAIL: mailto:blfp.de
61169 FRIEDBERG FAX: 06031/ 60 02-22 www.blfp.de