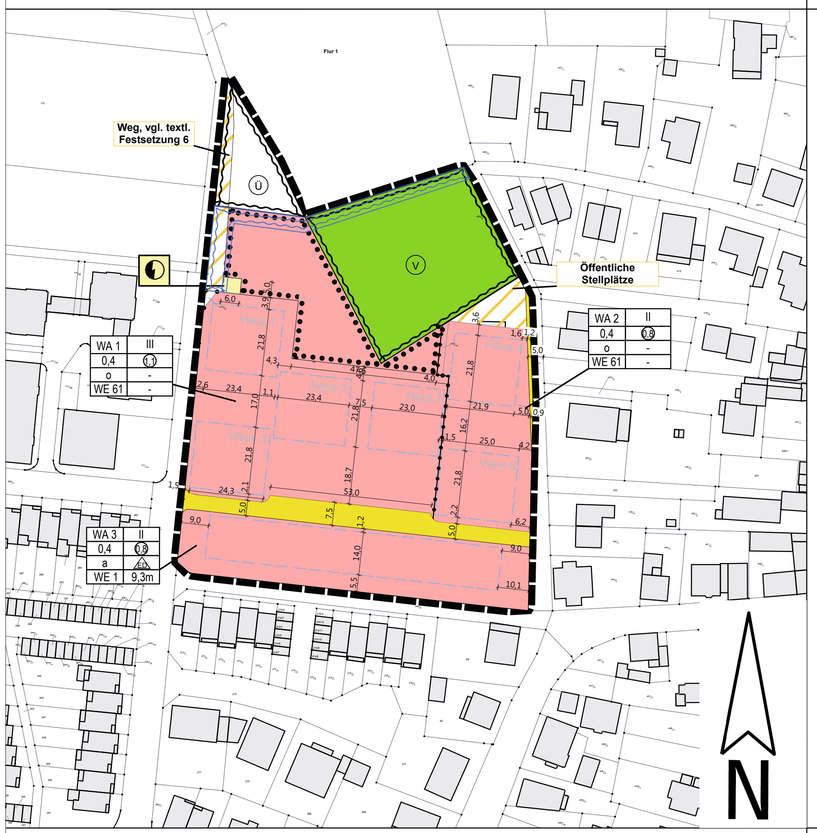
Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet
§ 9(1) Nr.1 BauGB, §4 BauNVO

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

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze (GRZ)
§ 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

0,8 — Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ)
§ 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
§ 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr.2 BauGB

o — offene Bauweise
§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO

a — abweichende Bauweise
§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §22 (4) BauNVO

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO

Baugrenze
§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO

Mindestbreite der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB

9,3 m — Mindestbreite in Metern (vgl. Textfestsetzung 4)
§ 9(1) Nr. 3 BauGB

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

1 WE — Maximale Zahl der Wohneinheiten (vgl. Textfestsetzung 5)
§ 9(1) Nr. 3 BauGB

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche
§ 9(1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gemäß Texteintrag)
§ 9(1) Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr.12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen
§ 9(1) Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität (Transformatoren-Station)
§ 9(1) Nr. 12 BauGB

Grün-Festsetzungen § 9 (1) Nr.15 und 25 BauGB

Öffentliche Grünfläche
§ 9(1) Nr. 15 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
§ 9(1) Nr. 25b BauGB

Wasserschutz und Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr.16 BauGB

Fläche für Maßnahmen zum Hochwasserschutz: Deich
§ 9(1) Nr. 16 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9(7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baul. Nutzung
§ 16 (5) BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6), (6a) BauGB

Ü — Überschwemmungsgebiet
Übernahme gemäß Verordnung vom RP Darmstadt

V — Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
Übernahme aus dem RegFNP 2010

Kataster / Bemaßung

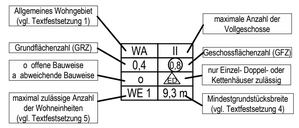
417/5 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gebäude Bestand

8.00 — Bemaßung

Erläuterung der Nutzungsschablone



Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.05.2015	BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses am 19.12.2015
	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom 16.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.07.2015 aufgefordert.
OFFENLAGEBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2015	BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am 09.01.2016
OFFENLAGE Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 18.01.2016 bis einschließlich 19.02.2016 durchgeführt	BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom 14.01.2016 von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.02.2016 aufgefordert.
SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am ……	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

Textliche Festsetzungen, Gestaltungssatzung, Hinweise

A Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

1.1.3 Nicht zulässig sind gem. §1 Abs.6 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m §§16, 19, 20 BauNVO)

2.1 Innerhalb der als Wohngebiet festgesetzten Flächen sind die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die GRZ ist für das WA 1 und WA 2 insgesamt zu ermitteln.

Eine Überschreitung der Grundfläche im WA 1 und WA 2 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 0,7 zulässig.

2.2 Als untere Bezugshöhe wird im WA 1 und WA 2 folgende Geländeoberfläche festgelegt:

Haus 1:	0,00m = 111,65 üNN	Haus 4:	0,00m = 112,20 üNN
Haus 2:	0,00m = 111,85 üNN	Haus 5:	0,00m = 112,00 üNN
Haus 3:	0,00m = 111,85 üNN	Haus 6:	0,00m = 112,00 üNN

2.3 Als maximale Gebäudehöhe wird im WA 1 und WA 2 festgesetzt:

Haus 1:	13,5 m	Haus 4:	10,5 m
Haus 2:	13,5 m	Haus 5:	13,5 m
Haus 3:	13,5 m	Haus 6:	10,5 m

2.4 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Dachaufbauten sowie Erschließungskerne (Treppenhaus, Aufzug) sowie durch damit im Zusammenhang stehende gestalterische Elemente überschritten werden.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22, 23 BauVO)

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im WA 1 und WA 2 um bis zu 1 m überschritten werden durch Balkone und Loggien, wenn diese maximal ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen.

3.2 Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind nur im WA 1 und WA 2 zulässig.

3.3 In der abweichenden Bauweise im WA 3 werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- Doppel- oder Kettenhäuser errichtet. Die Länge der Hausformen (ein Einzel- Doppel- oder Kettenhaus) muss dabei mindestens 6m betragen

4. Mindestbreite für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Im WA 3 werden Mindestbreiten für die Baugrundstücke festgesetzt, dieser Wert gilt je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Kettenhaus). Die festgesetzten Größen sind im zeichnerischen Teil als absolute Zahl in m eingetragen (siehe Nutzungsschablone).

5. Zulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im Bebauungsplan ist die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt (siehe Nutzungsschablone: Wohneinheit = WE).

5.2 Im WA 1 und WA 2 sind insgesamt 61 WE je 6.239 m² Grundstücksfläche zulässig. *Dies bedeutet dass bei einer Gesamtfläche im WA 1 und WA 2 von 6239 m² insgesamt 61 WE zulässig sind und diese dann auf beide Wohngebiete aufgeteilt werden.*

5.3 Im WA 3 ist die Anzahl in der Nutzungsschablone angegeben. Die Anzahl gilt im WA3 für jeweils ein Wohngebäude (ein Einzelhaus, eine Doppelhaushälfte bzw. ein Kettenhaus).

6. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

6.1 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der Weg hat die Zweckbestimmungen Zugang und Zufahrt, Fuß- und Radweg zur Nidda

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB) abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§9 Abs.1 Nr.2a BauGB)

7.1 Elektrizität (Transformatorenstation)

Die Station ist auf der dafür festgesetzten Fläche mit einem Grenzabstand kleiner 3m aber größer 0m zu errichten.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

8.1 Innerhalb der Grünfläche und der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Sträucher und Bäume zu erhalten.

Die Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen.

Sollte es zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, sind Ersatzpflanzungen (1 Strauch/m², für Bäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm) derselben Art vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

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. Staffelgeschosse

Ein Staffelgeschoss je Gebäude ist in allen Wohngebieten zulässig.

Im WA 2 muss das Staffelgeschoss von der östlichen Gebäudekante um mindestens 1,5 m zurückspringen.

C Hinweise

1. Stellplätze

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

1.2 Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird für die Anlage von Stellplätzen empfohlen.

2. Bodendenkmäler

Es sind keltische und germanische Siedlungen sowie Gräberfelder im Umfeld belegt, die in das Plangebiet hinreichen können.

2.1 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. Archäolog. 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.

2.2 Die Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) sind von einer archäologischen Fachfirma zu begleiten, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Voraussetzung ist der Oberbodenabtrag mit Hilfe einer ungezahnten Baggerschaufel (Böschungshobel) nach Anweisung der Fachfirma. Auftretende Bodendenkmäler sind zu dokumentieren und zu bergen. Die Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

3. Wasser- und Hochwasserschutz

3.1 Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe sind genehmigungspflichtig.

3.2 Überschwemmungsgebiet

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind keine baulichen Anlagen oder das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche zulässig.

3.3 Vernässungsgefährdete Gebiete

Die gesamte Fläche im Geltungsbereich ist aufgrund hoher Grundwasserstände ein vernässungsgefährdetes Gebiet.

4. Bergbau

Das Gebiet wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt.

5. nachsorgender Bodenschutz

Sollten während Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten und/oder Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung/Altlast bzw. kontaminiertes Grundwasser auftreten, so ist die Bodenschutzbehörde (Bodenschutz West) beim RP Darmstadt unverzüglich schriftlich zu informieren.

6. vorhandene Leitungen

6.1 Stromleitungen

Im Plangebiet sind 0,4kV-Kabel sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Ebenso besteht ein 0,4 kV-Hausanschluss. Außerhalb des Plangebiets, unmittelbar westlich angrenzend verläuft ein 20kV Kabel in der Straße „Hessenring".

Bei notwendigen Erdarbeiten im Bereich der Kabel ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass sie sich vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg in Verbindung setzt.

Im Falle von Bepflanzungen sind die vorhandenen bzw. geplanten Kabel zu schützen.

7. Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird empfohlen.

8. Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (europäische Vogelarten, Fledermäuse) 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. Auch der Abriss von Gebäuden sollte in diesem Zeitraum begonnen werden.

Sind Baumfällungen und Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von europäischen Vogelarten, betroffen sein können. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Die an das geplante Wohngebiet angrenzenden Gehölzbestände sind vor jedweder baubedingten Beeinträchtigung zu schützen.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatschG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Zur Vermeidung von Kollisionen von Fledermäusen mit Kraftfahrzeugen als Folge einer Anlockung sollten bei einer Beleuchtung von Straßenverkehrsflächen ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck- oder LED-Lampen verwendet werden.

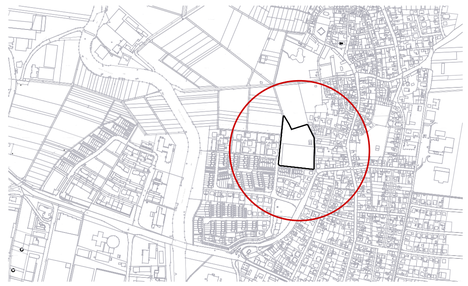
9. Spielflächen

Im Inneren des Plangebietes - nördlich des Wohnweges und zwischen den zwei Gruppen aus je drei Mehrfamilienhäusern - ist ein Kinderspielplatz für die Bewohner der neuen Wohngebäude geplant.

Bebauungsplan Nr. 213 "Am Park"

Karben

- Entwurf zum Satzungsbeschluss-



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

0m 10m 50m 100m

Maßstab 1:1000

Stand: 14.03.2016

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