

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“

Textliche Festsetzungen

Entwurf, 17. März 2016

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp

Dipl.-Ing. (FH) Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt

tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

mail@planungsgruppeDA.de

www.planungsgruppeDA.de

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

sonstige

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

2.2 Maximal zulässige Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind durch die Höhenangabe „m ü. NN“ innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Höhenangaben gelten bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

2.3 Maximal zulässige Firsthöhe

Die maximal zulässigen Firsthöhen sind durch die Höhenangabe „m ü. NN“ innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Höhenangaben gelten bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First).

Technische Aufbauten in geringfügigem Umfang, wie Antennen, Schornsteine sowie Anlagen zur Solarenergiegewinnung, bleiben von dieser Festsetzung unberücksichtigt.

2.4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Durch Grundflächen von Tiefgaragen ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig.

3. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Wintergärten, Balkone, Loggien und Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Karben erforderlichen Stellplätze für Bauvorhaben innerhalb der mit "Gebäude 1" und "Gebäude 2" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen, sind ausschließlich innerhalb einer Tiefgarage zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der mit „TG“ gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind nur zulässig, wenn durch eine Erdauflage von mind. 0,5 m die Begrünung der Tiefgarage gewährleistet ist. Die Tiefgaragenzu- und abfahrt ist nur innerhalb der mit „TG Zu- und Abfahrt“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Karben erforderlichen Stellplätze für Bauvorhaben innerhalb der mit "Gebäude 3" und "Gebäude 4" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind als oberirdische Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren sowie den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Überbaubare Grundstücksflächen „Gebäude 1“ und „Gebäude 2“

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Gebäude 1“ und „Gebäude 2“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind je überbaubarer Grundstücksfläche maximal 10 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen „Gebäude 3“ und „Gebäude 4“

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Gebäude 3“ und „Gebäude 4“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist je überbaubarer Grundstücksfläche maximal 1 Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

6.1 Oberflächenbefestigung

Soweit weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) entweder versickerungsfähig auszubauen, oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

6.2 Niederschlagswasserentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern oder direkt in den Geringssgraben (Flrst. 72, Flur 7, Gemarkung Kloppenheim) einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Gutachten nachzuweisen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der mit „Gebäude 3“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche und von Versorgungsträgern zu belasten.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten Flächen, wie z.B. die nicht als Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwege, Spielbereiche und Terrassen genutzten Flächen, der Baugrundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Pro 500 m² angefangenes Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

8.2 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 0,5 m Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen. Erschließungswege, Terrassen, Spielbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb dieser begrüneten Flächen über den Tiefgaragen sind zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachformen und -neigungen

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig. Zwerchdächer sind zulässig.

Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind nur als Flachdach mit einer Dachneigung von bis zu 8° zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit zulässig. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind ebenfalls zulässig.

1.3 Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Hierfür ist die Verwendung von Materialien aus Kunststoff unzulässig.

III. Hinweise

1. Altlasten

Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet kein Eintrag ergibt. Weitere Erkenntnisse über das Grundstück liegen dem Regierungspräsidium nicht vor. Grundwasserverunreinigungen, die einen Einfluss auf das Grundstück haben, sind nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2. Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt folgender Fachbeitrag vor:

Stadt Karben-Kloppenheim, Bebauungsplan „Bahnhofstraße“, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Brensbach, Februar 2016.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind zu beachten:

Nr.	Art der Maßnahme	Betroffene Art(en)
M 1	Durchführung von Rodungen in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar). Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen.	Vögel
M 2	Durchführung von Abrissarbeiten in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar)	Vögel, Fledermäuse
M 3	Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit und mit Kunstlicht	Fledermäuse

Das Artenschutzgutachten kann beim Magistrat der Stadt Karben eingesehen werden.

3. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

4. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnende Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

5. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

6. Brandschutztechnische Forderungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 800 Litern pro Minute bei mindestens 1,5 Bar Fließdruck über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

7. Versickerung und Einleitung in Gewässer

Versickerungen / Einleitungen in Gewässer gemäß §§ 8, 9 Abs. 1 Nr.4 i.V. mit § 57 WHG bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.