



Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 206 „Am Taunusbrunnen“

Textliche Festsetzungen

zum Vorentwurf

Stand: 15. März 2016

A Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013 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.

1.2 Mischgebiet (MI)

Das Mischgebiet ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert in MI 1 und MI 2.

1.2.1 Im MI 1 sind zulässig

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig im MI 1 sind gem. §1 Abs.5 und 6 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO.

1.2.2 Im MI 2 sind zulässig

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. §1 Abs.5 und 6 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO.

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

2.1 Innerhalb der als Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzten Flächen sind die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundfläche im WA 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 0,8 zulässig.

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

3.1 In der abweichenden Bauweise im MI 2 werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von höchstens 60m errichtet.

3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im um bis zu 1,5 m überschritten werden durch Balkone und Loggien, wenn diese maximal ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen.

3.3 Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind in der dafür vorgesehen Fläche zulässig.

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 *Hinweis: Die Anzahl der Wohneinheiten wird im weiteren Verlauf des Verfahrens festgelegt. Derzeit ist davon auszugehen, dass im MI 1 eine sehr geringe Anzahl WE festgesetzt wird und sich das Wohnen im MI2 und WA konzentrieren wird.*

6. Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

6.1 mit Gehrecht zu belastende Flächen

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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 Wohn- und Mischgebieten zulässig.

C Hinweise

1. Stellplatzsatzung

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

2. Kulturdenkmäler

2.1 Einzeldenkmäler und Gesamtanlage

Im Plangebiet sind Kulturdenkmäler als Einzeldenkmäler und als Gesamtanlage vorhanden. Diese sind entsprechend gekennzeichnet.

2.2 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.

3. Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks.

Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe sind genehmigungspflichtig.

4. 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.“

5. 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.