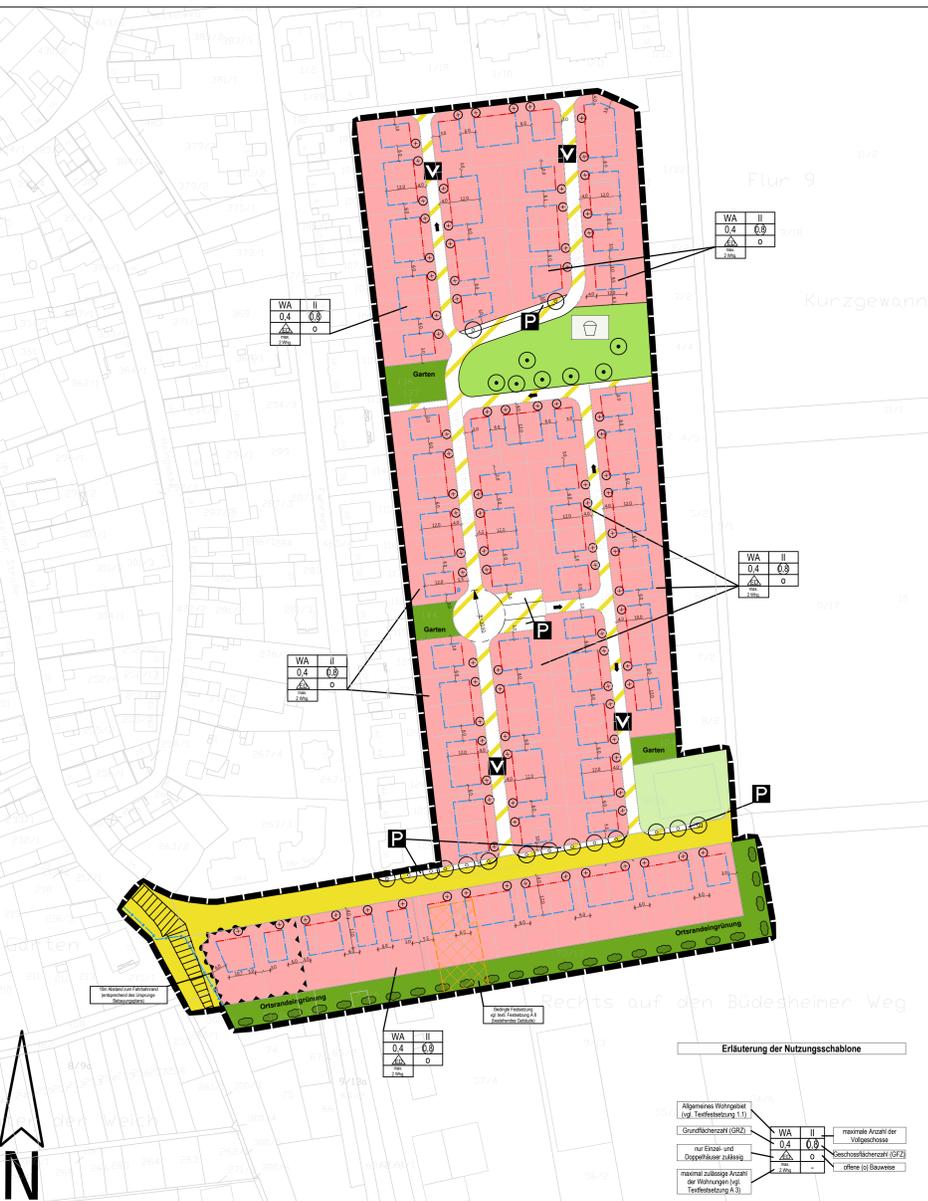


Zeichnerische Festsetzungen



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	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Stellung baulicher Anlagen	
o offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO	
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO	
Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO	
Baulinie § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO	
bedingte Festsetzung (vgl. Textfestsetzung A 8) § 9 (2) Nr. 2 BauGB	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
max. 2 Whg. höchstzulässige Zahl der Wohnungen (vgl. Textfestsetzung A 3) § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
Verkehrsf lächen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
P Zweckbestimmung: Parkplatz	
M Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
Elektrizität (20kV-Kabel), unterirdisch	
Grün-Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 15 und 18 BauGB
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz § 9 (1) Nr. 15 BauGB	
Garten private Grünfläche, Zweckbestimmung: entsprechend Texteintrag (vgl. textl. Festsetzung A 6.1) § 9 (1) Nr. 18 BauGB	
Landwirtschaftliche Fläche § 9 (1) Nr. 18 BauGB	
Baum, auf öffentl. Fläche anzupflanzen (vgl. textl. Festsetzung A 6.1) § 9 (1) Nr. 20 BauGB	
Baum auf privater Fläche, anzupflanzen (vgl. textl. Festsetzung A 6.3) § 9 (1) Nr. 20 BauGB	
Baum, zu erhalten (vgl. textl. Festsetzung 6.4) § 9 (1) Nr. 20 BauGB	
Sträucher, anzupflanzen (vgl. textl. Festsetzung 6.2) § 9 (1) Nr. 20 BauGB	

Erläuterung der Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet (vgl. Textfestsetzung 1.1)	WA	II	maximale Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,8	Schlossflächenzahl (GFZ)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED		offene (o) Bauweise
maximal zulässige Anzahl der Wohnungen (vgl. Textfestsetzung A 3)	max.		

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (vgl. textl. Festsetzung A 7) § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
 - Sichtdreieck im Bereich der Anbindung der L3205 (vgl. Hinweis Nr. 9)
 - geplante Einbahnstraße nach SVTO
- Kataster / Bemaßung**
- Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Gebäude Bestand
 - Bemaßung 8,00m

Hinweise

- Stellplatzsetzung**
Es wird auf die Stellplatzsetzung der Stadt Karben in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie**
Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird empfohlen.
- Bodenkennmäler**
Werden bei Erdarbeiten Bodenkennmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, wie z.B. Scherben, Stiegegerüste, Skelettreste entdeckt, so sind diese nach § 20 BImSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie, Denkmalpflege in Wiesbaden zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§ 20 BImSchG).
- Bodenkontaminationen, Altlasten**
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeistation oder der Altlasten-Sachverständigenrat des Wasserbauwesens zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- Grundwasser**
Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Grundwasserhältnisse zu prüfen und ggf. bautechnische Maßnahmen für die Gebäude zu ergreifen (z.B. weiße Wärme). Eine dauerhafte Grundwasserabdichtung wie auch die Ableitung über Gräben sind nicht zulässig.
- Niederschlagswasser**
Gemäß § 51 Abs. 3 HWVG soll soweit wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden, bei dem es anfallt. Für eine konzentrierte Versickerung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Zisternen zur Aufnahme von Niederschlagswasser dürfen nicht mit dem Trinkwassernetz verbunden werden.** Die Inbetriebnahme von Regenwasseransauganlagen ist der zuständigen Überwachungsbehörde (dem Gesundheitsamt) anzuzeigen.
Rechtsgrundlage: aktuelle Trinkwasserverordnung.
- Lärm-, Abgas-, Erschütterungsschutz L 3205**
Die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung übernimmt keinerlei Forderungen bezüglich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
- Straßenentwässerung L 3205**
Nach § 47 HStVG in Verbindung mit der FAG-EV erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwasser der Landesstraße 3205. Durch geplante bauliche Maßnahmen im Bereich der Landesstraße 3205 angrenzenden Plangebietes dürfen die Straßenentwässerungsanlagen der Landesstraße 3205 nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.
Auffschaltungen, Abgräbungen und dergleichen sind hier unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbausträger der Landesstraße die Ableitung der Oberflächenwasser der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.
Dem Straßengelände der L 3205 dürfen keinerlei Wasser/Niederschlagswasser und sonstige Abwässer, auch geklärte, aus dem Plangebiet zugeleitet werden.
- Sichtfelder im Bereich der Anbindung an die L 3205**
Der Bereich der Sichtfelder ist von jeglicher Bebauung oder Befestigung mit einer Höhe von mehr als 80cm über Oberkante Straße dauerhaft freizuhalten.
- Ansprechschutz**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insbesondere im Bereich der vorhandenen Gehölbäume ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten, vor allem von Vögeln, nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verlustbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen, insbesondere ist die zeitliche Beschränkung bezüglich der Beseitigung der Gehölze (nur im Zeitraum von 1.10. bis 28.02.) zu beachten.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.03.2013	BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses am
OFFENLAGEBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2013	BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am
OFFENLAGE Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014 durchgeführt.	BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom 21.01.2014 von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.02.2014 aufgefordert.
BESCHLUSS ERNEUTE OFFENLAGE durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.05.2015	BEKANNTMACHUNG der erneuten Offenlegung im Entwurf am
ERNEUTE OFFENLAGE Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 15.06.2015 bis einschließlich 17.07.2015 durchgeführt.	ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom 08.06.2015 von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.07.2015 aufgefordert.
SÄTZUNGSBESCHLUSS 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

- A Hinweis zur Nummerierung:** Aufgrund der vollständigen Überarbeitung des Bebauungsplans erfolgte auch die Neu-Nummerierung der einzelnen Textfestsetzungen.
- Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**
Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2114), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.09.2013 (BGBI. I S. 1548) in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) und der Planzeichenerklärung (PlanZ) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 und 6 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA)**
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.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.
 - Nicht zulässig sind:**
1. Gärten/betriebe,
2. Tankstellen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Die Firsthöhe beträgt maximal 9,50m.
Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsfläche. Der Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Firsthöhe Geländeoberfläche (N.N.) wird im Baugenehmigungsverfahren ermittelt (§ 2 Abs. 4 HStVG).
 - Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden im WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Die höchstzulässige Zahl an Wohnungen wird auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Im Falle eines Doppelhauses bedeutet dies maximal zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte.
 - Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
4.1 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ sind als Gärten anzulegen. Im vorderen (der Erschließungsstraße zugewandten) Bereich sind private Stellplätze bis zu einer Tiefe von maximal 5m zulässig (vgl. auch Textfestsetzungen 5 und 6.2 sowie den Hinweis C 1).
4.2 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ sind entlang der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen mit einheimischen standortgerechten Sträuchern in einer Breite von mindestens 3,00 m und mindestens dreireihig zu bepflanzen (vgl. Textfestsetzung 6.2). Der Abstand der Pflanzen in der Reihe darf 1,50 m nicht überschreiten.
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
5.1 **Private Grünflächen - Gärten**
Die Stellplätze auf den privaten Grünflächen (vgl. Textfestsetzung 4) sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Schotter, Fugenpflaster oder Rasengittersteinen auszuführen.
 - Zeitliche Beschränkung der Beseitigung von Gehölzen**
Die Beseitigung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. zulässig.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
6.1 **Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen**
Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte, hochstammige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20cm (bei Pflanzung) aus folgender Artenliste zu verwenden:
Acer platanoides Spitzahorn
Acer carpinifolia Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Populus tremula Espe
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus domestica Speierling
Ulmus carpinifolia Feldulme
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche
6.2 **Anzupflanzende Bäume und Sträucher auf privaten Grünflächen**
Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ sind im Bereich der Stellplätze jeweils ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die unter 6.1 aufgeführte Artenliste und die Qualitätsvorgaben sind auch bei den Baumpflanzungen der privaten Grünflächen verbindlich zu beachten.
Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist entlang der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze eine 3-reihige Strauchpflanzung in einer Mindestbreite von 3,00 m und einem Mindestabstand von 1,00 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen herzustellen. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe darf maximal 1,50 m betragen.
Folgende Arten sind in der Mindestqualität "Strauch 2 mal verschult (St 2x v)" zu pflanzen:
Acer carpinifolia Feldahorn
Amenlicher ovalis Felsenbirne
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartweigel
Corylus avellana Haselnuß
Sorbus aucuparia Eberesche
Crataegus laevigata Zweifloriger Weißdorn
Crataegus monogyna Einfloriger Weißdorn
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia Eberesche
6.3 **Anzupflanzende Bäume im Vorgartenbereich, Standort fixiert**
Standortveränderungen in geringem Ausmaß können im Einzelfall zugelassen werden. Es sind Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und zu unterhalten.
6.4 **Zu erhaltende Obstbäume**
Die Pflege der Bäume darf ausschließlich nach ökologischen Gesichtspunkten erfolgen. Abgestorbene Bäume sind durch hochstammige Obstbäume zu ersetzen. Es sind ausschließlich regionaltypische alte Sorten zu verwenden.
 - Die Bereiche der auf der Spielplatzfläche zu erhaltenden Obstbäume sind in einem Radius von mindestens 4m als extensive Rasenfläche einzusäen und zu unterhalten. Befestigungen jeglicher Art sind hier unzulässig.**
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
6.5.1 **Vorgärten**
Bei den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die zwischen den bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Baulinien und den Erschließungsstraßen liegen (Vorgärten), ist die Befestigung zu beschränken auf:
- die Hauszugänge,
- die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie
- auf Stellplätze gemäß der Stellplatzsetzung der Stadt Karben.
Die nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch mit Sträuchern und Gehölzen anzulegen.
6.5.2 **Sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Erschließungs- und Gartenwege sowie Terrassen sind zulässig. Ihr Anteil an der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf 35% nicht überschreiten. Die Entwässerung dieser Flächen muss in die unversiegelten Vegetationsflächen erfolgen.
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
7.1 Auf diesen Flächen sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsarbeiten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gemäß § 9 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und / oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmminimierung zu treffen. Zum Schutz dieser Räume gegen Außenlärm sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 89) Ziffer 5 und Tabelle 6 und 9 einzuhalten.
7.2 Diese Schallschutzmaßnahmen sind bei Errichtung des Bauantrags im Einzelnen nachzuweisen. Als Grundlage der Schallschutznachweise stehen die Daten der Schallschichttechnischen Untersuchung der Berater Ingenieure Fritz GmbH, Einhausen vom 24.11.2000 zur Verfügung sowie die ergänzende Stellungnahme zu Geräuschwirkungen der Berater Ingenieure Fritz GmbH, Einhausen vom 16.7.2001.
 - Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
8. Innerhalb des orange dargestellten Außenfesten ist ein Getränkemarkt mit Lager gemäß bestehender Baugenehmigung im derzeit bestehenden Gebäude zulässig, solange bis dieses bestehende Gebäude abgerissen wird.
Ebenfalls zulässig ist die landwirtschaftliche Nutzung des bestehenden Gebäudes als Scheune/Mehrzweckhalle.
Nach Abriss des derzeit bestehenden Gebäudes gelten in diesem Bereich die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, wie sie durch die Baugrenzen festgesetzt wird.
 - Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
9. Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 21.600 Wertpunkte des Ökolandes der Stadt Karben zuzuordnen.
Zugeordnet werden Maßnahmen aus dem Bereich "Einsieder" in Burg-Gräferode (Nidda-renauration und Schaffung von Retentionsräumen). Die Maßnahmen liegen auf folgenden Flurstücken: Gemarkung Großgarten, Flur 2, Flurstücke 211, 212 und 512 sowie Gemarkung Burg-Gräferode Flur 2, Flurstücke 29-32, 34 und 35, 50 und 64-66/2.

Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

- B Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen**
Aufgrund § 81 Abs. 1 und 3 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011, Gültigkeit vom 03.12.2010 bis 31.12.2015
- Regenwasserernutzung**
Anfallendes Dachwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine oder mehrere Zisternen abzuleiten und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung zu nutzen. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an das Kanalsystem anzuschließen. Als Richtwert für das Fassungsvermögen können 20 l je qm projizierter Dachfläche angenommen werden. Nach entsprechender Prüfung des Baugrundes können die Zisternen auch mit einer Sickerentwässerung (gem. ATV Arbeitstabell A 130) kombiniert werden.
 - Dachform, Dachneigung**
Die Wohngebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 30° bis 45° zu versehen.
 - Dachdeckung**
3.1 Wohngebäude
Die Dächer aller Wohngebäude sind mit dunklen Ton- oder Betonziegeln zu decken (rot, braun, anthrazit, dunkelblau, dunkelgrün, schwarz).
Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik) sind zulässig.
3.2 Garagen
Garagendächer sind mit dunklen Ton- oder Betonziegeln zu decken (rot, braun, anthrazit, dunkelblau, dunkelgrün, schwarz) oder zu begrünen.
 - Einriedlungen**
Einriedlungen im Vorgartenbereich (Definition vgl. Festsetzung A 6.5.1) sind bis maximal 0,8m Höhe zulässig.
Einriedlungen im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ sind bis auf offene Einriedlung zulässig und dürfen nicht auf die Grenze gesetzt werden (Mindestabstand: 1m).
 - Heizung**
Im Gebiet des Bebauungsplans dürfen elektrische direkt betriebene Heizungen oder Nachspeicherheizungen nicht betrieben werden.
Elektrisch betriebene Wärmepumpen dürfen nur zum Einsatz von Heizzwecken eingesetzt werden, wenn deren Jahresnutzungsanzahl über dem Wert vier liegt. Wärmepumpen dürfen nicht mit betriebenen Heizungen kombiniert werden, die kein solarstrahlendes oder den Treibhauseffekt verstärkendes Potenzial aufweisen, also auch kein R 22.

