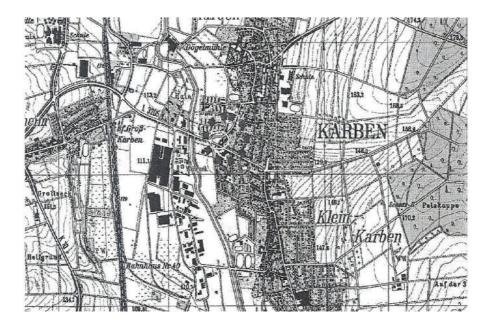
Bauleitplanung der Stadt Karben



Bebauungsplan Nr. 212 "Bahnhofstraße 64 – 66" Gemarkung Groß-Karben

Planstand 06. Juni 2016

Begründung

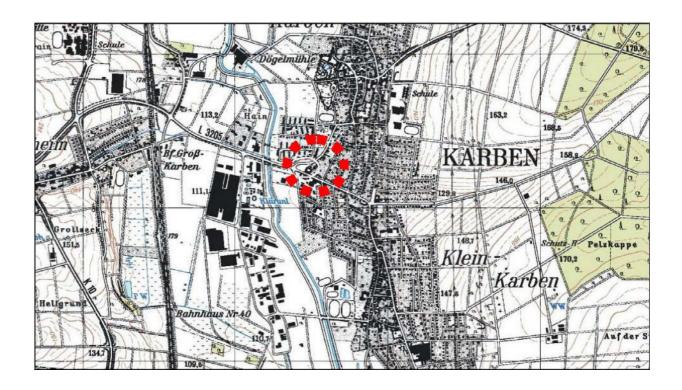


Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66 Planstand 06.06.2016

Seite -01-

Bebauungs-Plan Bahnhofstraße 64 und 66



Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de

Inhaltsverzeichnis:

	5 111	0.4
	Deckblatt	
	Übersicht-Plan	02
	Inhaltsverzeichnis	03
A.	Gesetze und rechtlich Grundlagen	04
В.	Auftrag und Zielsetzung	05
C.	Räumlicher Geltungsbereich	09
D.	Größe des Geltungsbereichs	10
E.	Übergeordnete Planungen	11
F.	Städtebauliches Konzept	12
G.	Gebäudehöhen und Vorgaben für Dächer	13
H.	Maß der baulichen Nutzung	14
l.	Stellplätze und Garagen	15
J.	Umwelt und Natur	15
K.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
L.	Verkehrserschließung	19
M.	Versorgung und Entsorgung	20
N.	Bodenordnung	20
0.	Altlasten	20
Ρ.	Denkmalpflege	19
Q.	Grundwasserschutz	21
R.	Kosten	21
S.	Bilddokumentation und Höhenaufmaß	22
Т.	Anlage Eingriffs- u. Ausgleichsplanung	26

Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de
Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66
Planstand 06.06.2016

A. Gesetze und rechtliche Grundlagen

BauGB - Baugesetzbuch

(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015.

BauNVO - Baunutzungsverordnung

(BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung 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.

PlanZVO / PlanZV 90 - Planzeichenverordnung 1990

(PlanZVO) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

HAGBNatSchG - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dez. 2010 (GVBl. I 2010, 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVB. S. 607)

HBO - Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)

HGO - Hessische Gemeindeordnung

(HGO) Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 1.04.2005 (GVBl. I S. 54) zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618)

RegFNP - Regionaler Flächennutzungsplan

(RegFNP) Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Bekannt gegeben am 17.10.2011

Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de

B. Auftrag und Zielsetzung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 7. Mai 2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 212, Bahnhofstraße 64 und 66, in der Gemarkung Groß-Karben, gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fläche von 3 Wohnbaugrundstücken in der Bahnhofstraße mit den Hausnummern 64 und 66 mit insgesamt 4 Wohnhäusern.

Im Nachbarbereich Hausnummer 68 wurde bereits mit Beschluss vom 28.9.2012 der Bebauungsplan Nr. 202 (Bahnhofstraße 68) aufgestellt. Dieses Projekt ist inzwischen realisiert und gibt, bezogen auf die Mehrfamilienhäuser, in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Höhenbegrenzung, den Rahmen für die Planungsziele dieses Bebauungsplans vor. Der vorhandene Gebäudebestand auf den Grundstücken Nr. 64 und 64 a soll abgebrochen werden. Danach wird an der nördlichen Grenze (zum Haus-Nr. 62) ein gestaffeltes Mehrfamilienhaus mit zentralem Treppenhaus und zur südlichen Grenze (zwischen den Häusern Nr. 64 und Nr. 66), an das grenzständige Gebäude Nr. 66, ein Mehrfamilienhaus angebaut. Beide neu geplanten Häuser sind durch die Zufahrt einer zum Teil überdachten Einfahrt zur Tiefgarage getrennt.

Als Bebauung sind unterschiedliche Gebäudearten zu Wohnzwecken geplant bzw. vorhanden. Die Bebauung vollzieht sich innerhalb der Baufenster WA 2, WA 3 und WA 4 (3-geschossige Mehrfamilienhäuser) sowie WA 5 (2-geschossiges Mehrfamilienhaus) als Neubauten und WA 1, teilw. WA2, und WA 6 als Bestandgebäude (Ein-/Zweifamilienhäuser). In WA 7 sind zwei zweigeschossige, grenzständige Einfamilienhäuser, sowie die Überfahrt eines Mehrfachparksystems der Tiefgarage als Neubauten geplant.

Der Siedlungsbereich kann bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt werden. Wegen des Erfordernisses einer Tiefgarage wird als planungsrechtliche Grundlage ein Bebauungs-Plan nach § 2 (1) BauGB aufgestellt. Der Planungsbereich wird entsprechend seiner zukünftigen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA), gem. § 4 BauNVO, ausgewiesen. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen. Die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ist ebenfalls nicht erforderlich.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die Vorgaben hinsichtlich der maximal zulässigen Grundfläche sind eingehalten, da das Plangebiet selbst weniger als 20.000 m² umfasst. Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang, die die Fläche von 20.000 m² übersteigen würden, wurden und werden nicht aufgestellt. Die Voraussetzungen des §13a BauGB sind somit erfüllt.

Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de

Nach §13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, "wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umwelt-Verträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht, unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen."

Diese Ausschlussgründe liegen nicht vor. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind somit gegeben.

Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP)

Im regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP), bekannt gegeben am 17.10.2011, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan ist unter Zugrundelegung des RegFNP entwickelt.

Gestalterische Vorgabe:

Besondere Aufmerksamkeit und primäre Gestaltungsvorgabe gilt dem Anbau des neuen Hauses Nr. 64 an das Bestandgebäude Nr. 66. Zur Zeit bestehen beide Doppelhaushälften mit gemeinsamem, grenzständigem Zwerchhaus. Ursprünglich war eine Gesamtmaßnahme über die Hausnummern 64a, 64 und 66 geplant. Durch Eigentumsveräußerung des Gebäudes Nr. 66 wurde die ursprüngliche Planung (über drei Grundstücke) auf die Häuser Nr. 64a und 64 reduziert.

Dadurch ergab sich das Problem, dass die grenzständige Zwerchhaus-Gaube nach Abbruch der Hausnummer 64 als halbe Gaube am Giebel der Brandwand Nr. 66 verblieben wäre. Gestalterisch muss diese Situation, hier als "halbe Giebel-Gaube" bezeichnet, durch die neu geplante Baumaßnahme des anzubauenden Gebäudes harmonisch aufgenommen und städtebaulich entsprechend zu dem auf der folgenden Seite dargestellten Konzeptes gestaltet werden.

Die Gestaltungsvariante wurde aus vier Vorschlägen des Architekturbüros Schnitzler + Fuchs einvernehmlich zwischen der Bauverwaltung der Stadt Karben, dem Projektträger und dem Architekten favorisiert und ist im folgenden Bild zur Gestaltung der neuen gemeinsamen Fassade im Bereich der Brandwand wie dargestellt geplant und vereinbart:

Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de

Begründung des favorisierten planerischen Lösungsansatzes im Grenzbereich Haus Nr. 64 / 66



Bild als Visualisierung (Massenstudie) der vorgesehenen Gestaltungsvariante.

Gestalterische Aufnahme der "halben Giebelgaube" durch Baukörper und Fassadenelemente der Neuplanung sowie eine integrierende Gestaltung der neuen Gebäudeteile von Haus 64 in Anlehnung an die bisherige gemeinsame Giebelgaube (64 und 66). Dabei wird, wie zwischen den Nachbarn vereinbart, die Fassade am Nachbarhaus 66 modifiziert werden. Zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer des Hauses Nr. 64 wurde eine nachbarschaftliche Vereinbarung bezüglich der gestalterischen Modifizierung der Fassaden von Haus 66 vereinbart. (s. Bild)

Diese Ausführung wurde nach Detail-Entwurf des Anbaus als 3D-Darstellung favorisiert, da diese Lösung einerseits die Giebelgaube als Form und Bindeglied aufnimmt, sowie die Sicht auf die freiliegende Brandwand-Seite des Hauses 64 von der Straßenansicht straßenseitig verdeckt.

Im Fassadenbereich des Gauben-Giebels der Haus-Nr. 66 wird eine Anpassung vorgenommen. Dabei werden das Gesims sowie die Mansarddach-Attrappe am Gauben-Giebel entfernt und vollflächig mittels Wärmedämm- Verbundsystem verputzt damit optisch eine einheitliche Gesamtfläche als Giebelhausgaube neu entsteht.

Die Eigentümer der Häuser Nr. 66 und 64 sowie der Vorhabenträger haben dies einvernehmlich vereinbart.

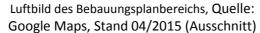
Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de

C. Räumlicher Geltungsbereich und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage von Karben, OT Großkarben, zwischen den Straßen Bahnhofstraße, Elisabethenstraße und Heidegasse. Die Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße. Das zur Elisabethenstraße liegende Einfamilienhaus wird weiterhin über die Elisabethenstraße erschlossen.

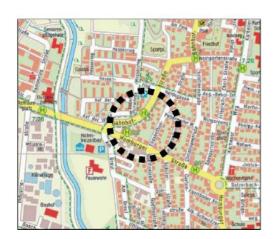
Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind überwiegend durch Wohn-Bebauungen geprägt. Bestandgebäude und genehmigte Planungen in diesem Bereich sind mit zwei- und drei-geschossiger Bauweise vorhanden bzw. geplant.

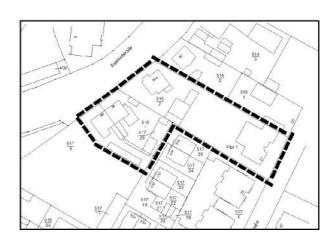
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Groß-Karben in der Flur 1 die Parzellen 515/2 + 516/1 (Haus 64a und 64) sowie die Parzellen 517/27 und 517/26 (Haus Nr. 66).





Lageplan-Ausschnitt des Stadtplan Ausschnitt aus aktuellem Liegenschafts-Kataster





Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de

D. Größe des Geltungsbereichs

Flächen und Größe der Baugrundstücke / Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches stellt sich wie nachfolgend beschrieben dar:

Haus-Nr. 64 und 64a

a) Allgemeines Wohngebiet: 1.769,00 m2 b) Stellplatz und Rangierflächen: 12,0 x 15,0 = 180,00 m2

c) Zufahrten zu Freistellplätze 28,5 x 3,4 = 96,90 m2

zu Tiefgarage: 12,5 x 6,0 = 75,00 m2 172,00 m2

Gesamtfläche Parzellen Haus Nr. 64 und 64a: 2.121,00 m2

Haus-Nr. 66

d) Parzelle 517/27: ca. 373,60 m2 davon Bebaut ca. 100,- m2
 e) Parzelle 517/26: ca. 113,40 m2 davon bebaut ca. 74,- m2

Gesamtfläche der Parzellen Haus Nr. 66: ca. 488,00 m2

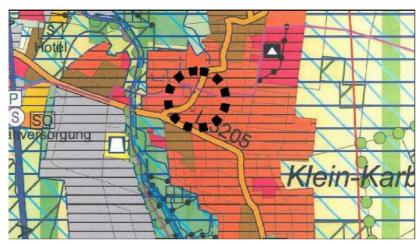
Fläche des Gesamtgeltungsbereichs: ca. 2.609,00 m2

Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66 Planstand 06.06.2016

Seite -09-

E. Übergeordnete Planungen:



Ausschnitt des Regionalen FNP Südhessen

Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP)

Im regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP), Bekannt gegeben am 17.10.2011, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan ist unter Zugrundelegung des RegFNP entwickelt.

Ziele der Raumordnung

Im Textteil des RegFNPs definiert das regionalplanerische Ziel Z3.4.1-9 Dichtevorgaben. Dies bedeutet, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttobaulandfläche, einzuhalten sind:

- im Ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha

Die unteren Werte sollen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Nach Rücksprache mit dem RP gelten diese Vorgaben nur für Bebauungspläne größer 20.000,- m² und sind nicht für Klein-Bebauungspläne, auch Briefmarkenpläne genannt, wie hier mit 2.609 m² gedacht.

Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de

F. Städtebauliches Konzept

Städtebau

Im Bereich der Grundstücke 64 und 64a ist die Errichtung eines gestaffelten Mehrfamilienhauses mit einem 2-geschossigen (WA 5) und einem 3-geschossigen Gebäudeteil (WA 4) mit gemeinsamen Treppenhaus geplant. Im Abstand von =/> 6,0 m zu dem 3-geschossigen Teil (Bahnhofstraße) ist zusätzlich ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus (WA 3) geplant, welches an die Hausnummer 66 (WA 1) angebaut wird.

Die Wohnform entspricht Miet- und/oder Eigentumswohnungen mit Größen zwischen ca. 50 bis zu ca. 95 m² mit ca. 950 bis 1.000 m² Gesamtwohnfläche (inkl. anteiliger Terrassen- und Balkonflächen). Insgesamt sind 14-15 Wohnungen mit max. bis zu 23 Stellplätzen (teilweise in einer Tiefgarage) geplant.

Anordnung, Lage und Kubaturen der Gebäude sind an den vorhandenen Gebäuden der umgebenden Bebauung ausgerichtet und fügen sich in das städtebauliche Gesamtbild des Planungsbereichs ein.

Zusätzlich ist im hinteren Bereich des Grundstücks Bahnhofstraße 66 der Neubau eines grenzständigen Einfamilienhauses sowie daran anschließend auf dem Grundstücks Nr. 64 die Überfahrt eines Mehrfachparksystems geplant. Darüber hinaus befinden sich zwei Bestandsgebäude mit jeweils einer Wohnung im Planungsbereich. Insgesamt sind damit 17 Wohneinheiten geplant.

Verkehrserschließung

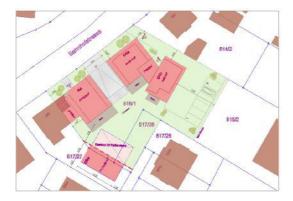
Die Erschließung der Tiefgarage (als Mittelgarage) erfolgt durch eine mittlere Zufahrt zwischen den straßenseitigen Häusern Nr. 64a und 64 von der Bahnhofstraße her. Zusätzlich ist eine Zufahrt der Freistellplätze über eine Einfahrt im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze geplant. Das Gebäude zur Elisabethenstraße wird weiterhin über die Elisabethenstraße erschlossen.

Ruhender Verkehr wird für die Hausnummern 64 und 64a durch eine Tiefgarage sowie durch zusätzliche Stellplätze im Bereich der Nord/Ost-Grenze (zur Parzelle 515/2) sichergestellt.

Für die Stellplatzplanungen zu den Gebäuden mit den Hausnummern 64a und 64 sowie für das als Bestand verbleibende Gebäude Nr. 66 gelten die Vorgaben der Hessischen Bauordnung gemeinsam mit der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Karben. Die jeweiligen Stellplatzberechnungen und Stellplatzanordnung sind durch die entsprechenden Bestimmungen in den jeweiligen Bauanträgen zu dokumentieren und bei Durchführung sicherzustellen.

Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de
Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66
Planstand 06.06.2016

Darstellung der Stellplätze u. Freiflächen





Freiflächenenplan

Tiefgarage Haus 64 (blau und grau)

Energetisches Konzept

Es ist geplant bei der Bebauung die derzeit geltenden Standards der ENEV 2014, gültig ab 1.1.2016, zu unterschreiten um eine bessere, als gesetzlich vorgegebene, Energieblanz zu erreichen. Der Einsatz von PV- und Solaranlagen oder Solarthermie wird geprüft. Damit wird den Anforderungen des EEWärmeG Rechnung getragen.

Zusätzlich wird erwogen die neuen Mehrfamilienhäuser über ein BHKW (Blockheizkraftwerk) zu betreiben und darüber mit Wärme, Warmwasser und Strom zu versorgen.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Art des Plangebietes wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Folgende Nutzungen sind innerhalb eines WA-Gebietes zulässig:

- a) Wohngebäude
- b) Der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- d) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Beherbergungsgewerbe sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen .
- e) gemäß § 1 BauNVO, Abs. (6) sind nicht zugelassen:
 - Gartenbaubetriebe Tankstellen

Architekten Schnitzler + Fuchs Robert-Bosch-Straße 62 61184 Karben Tel: 06039 -933 640 Mail: office@sf-architekten.de

G. Gebäudehöhen und Vorgaben für Dächer (Form und -Neigung)

- Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Pult- und Walmdächer mit mehr als 5 Grad bis max. 40 Grad zulässig.
- Die Firsthöhen sind max. 126,00 m über NN, Außenwandhöhen von Vollgeschossen (Traufhöhe) von Neubauten sind bei 2-geschossigen Gebäuden max. 6,75 und bei 3-geschossigen Gebäuden max. 9,25 m zulässig.
- Als Ausnahmen für die Überschreitung der Höhen sind untergeordnete Bauteile wie z.B. Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser zugelassen.
- Abweichende Bauhöhen sind in den Nutzungsschablonen WA 5 bis WA 7 festgesetzt.
- Untere Bezugshöhen: WA 1 5 + WA 7 = 112.39 m ü. NN und für WA 6 Grundstücksmitte, Grundstückshinterkante Elisabethenstraße 27.
- Maximale Gebäudehöhen: WA 1 4 = 13.61 m, WA 5 = 11,11 m WA 6 = Bestand und für WA 7 = 7,50 m.
- Bei Staffelgeschossen beträgt die Höhe der traufseitigen Dachfläche max. 2,80 m.
- Dachüberstände dürfen max. 0,75 m inkl. Dachrinne betragen.
- Die Staffelgeschosse der Baufenster WA 1 bis WA 4 müssen von der westlichen Gebäudekante mindestens 1,00 m zurückspringen. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Fahrstuhlwände.

Architekten Schnitzler + Fuchs Robert-Bosch-Straße 62 61184 Karben Tel: 06039 -933 640 Mail: office@sf-architekten.de

H. Maß der baulichen Nutzung, GRZ / GFZ und GRZ II

Das zur Bebauung vorgesehenen Grundstück weist Wohnnutzung mit alter Bausubstanz im Bestand auf.

Die derzeitige Überbauung durch Wohn- und Geschäftsgebäude beträgt für die Gebäude Nr. 64a und 64 ca. 360,- m² und für das Haus Nr. 66 ca.174,- m².

Bezogen auf die zukünftige Flächenausweisung (WA-Nutzung) entspricht dies einer aktuellen GRZ die mit ca. 0,43 im Bestand. Diese ist damit größer als die zukünftig geplante Nutzung mit einer GRZ von =/< 0,4.

Die Ausnutzungsziffern sind nach § 16 BauNVO mit einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Für den Bau der unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Tiefgarage, Zufahrten und Stellplätze im Freien ist eine GRZ II mit 0,80 festgelegt.

Für die Bebauung der Bereich WA 3 (teilw. mit WA 2), WA 4 und WA 5, sind ausschließlich Mehrfamilienhäuser mit einer max. Firsthöhe von bis zu 126,00 m ü. N.N. zulässig.

Bezüglich der Geschosse sind 2 bis 3 Geschosse mit einer maximalen Firsthöhe von bis zu 126,00 m ü. N.N. festgesetzt. In der Planung sind zur Bahnhofstraße (WA 3 u. WA 4) 3 Vollgeschosse und im rückwärtigen, nordöstlich gelegenen Gebäudeteil (WA 5), 2 Vollgeschosse geplant.

Die Gebäude im Bereich WA 1 und WA 6 haben Bestandschutz. Im Falle von Neu- oder Umbaumaßnahmen haben sich diese baulich an den Festsetzungen des Bebauungsplans zu orientieren.

Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de

I. Stellplätze und Garagen

Der überwiegende Stellplatzbedarf für Haus-Nr. 64a und 64 wird durch den Bau einer Tiefgarage (TG) im Grundstücksbereich (64a/64) abgedeckt. Die Zufahrt zur TG erfolgt von der Bahnhofstraße her. Oberirdisch liegende Stellplätze werden als Stellplatzflächen zeichnerisch dargestellt und den Nutzungseinheiten zugeordnet.

Die geplanten PKW-Stellplätze außerhalb der Tiefgarage liegen im nordöstlich des mit WA 5 bezeichneten Bereichs in der Parzelle 515/2. Hierfür gelten die Vorgaben der Hessischen Landesbauordnung (HBO), gemeinsam mit der rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Stadt Karben. Bezüglich der Stellplätze des Gebäudes Nr. 66 hat das zur Bahnhofstraße liegende Gebäude nebst Stellplatzsituation Bestandschutz. Für das neue, hinten liegende, Gebäude gilt planungsrechtlich für die Stellplätze ebenfalls die HBO sowie die Stellplatzsatzung der Stadt Karben.

J. Umwelt und Natur

Durch Festsetzungen der Grün-Ordnung wird die Integration der Grün- und Freiraum-belange sowie eine Eingriffsminimierung erreicht. Innerhalb des Gesamtkonzeptes dient die private und öffentliche Freiflächengestaltung der Vernetzung von Biotopstrukturen im Siedlungsraum. Durch die geplante Bebauung im Bereich der Haus Nr. 64 wird wesentlich mehr Grünfläche geschaffen, als dies bei der bisherigen Nutzung der Fall war.

Für die Hauptdächer (Pultdächer) der Häuser 64a und 64 sind extensiv begrünte Dachflächen geplant, sofern diese =/< 15 Grad Neigung haben.

Die Grundstücksfreiflächen wurden teilweise als versiegelte Flächen (Hofflächen) genutzt. Baumund Strauchbestände sind der Eingriffs und Ausgleichplanung (Anlage Pkt. P) zu entnehmen. Bei den vereinzelt vorzufindenden Pflanzenarten handelte es sich aus naturschutzrechtlicher Sicht um Ziergehölze ohne besondere ökologische Bedeutung.

Die Deckenflächen der Tiefgarage werden mit ca. 50 cm Erddeckung versehen und sind teilweise bepflanzt und teilweise mit Fahrbelägen versehen. (Sie hierzu auch Abbildung Seite 12). Die Bepflanzungen sind in der E/A-Planung (Anlage 1.) detailliert beschrieben.

Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m2 große, Außenwände ohne Fenster, die nicht durch Gliedrungen in Form von Vor- oder Rücksprüngen gestaltet sind, mit Kletter- pflanzen oder Ranken zu bepflanzen.

Standflächen für Abfallbehältnisse im einsehbaren Bereich von öffentlichen Straßen oder Fußwegen sind mittels natürlicher Baustoffe, wie Holz- oder Steingabionen als Wände oder mit Büschen als Hecken vor Einsicht zu Schützen und gärtnerisch zu gestalten.

Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de
Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66
Planstand 06.06.2016

Eingriffs und Ausgleichbilanz:

Die Eingriffs und Ausgleichs-Bilanz, die Berechnung sowie die Begründungen und Dokumentationen dazu ist in Pkt. T., (Anlage 1, Punkt 4. S. 11 ff.) zu entnehmen.

Die rechnerische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist nach den Vorgaben der KV (2005) aufgestellt:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je m²	Flächen- anteil vor- her (m²)	Biotopwert vorher	Flächen- anteil nachher (m²)	Biotopwert nachher
Bestand:					
10.510 Versiegelte Gebäudeflächen	3	360	1080		
10.530 Versiegelte Hofflächen	6	384	2304		
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage	14	496	6944		
04.110 Laubbaum	31	(31)	992		
10.510 Versiegelte Gebäudeflächen	3	160	480		
10.530 Versiegelte Hofflächen	6	178	1068		
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage	14	152	2128		
10.510 Versiegelte Gebäudeflächen	3	235	705		
10.530 Versiegelte Hofflächen	6	285	1710		
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage	14	359	5026		
Planung:					
10.510 Versiegelte Gebäudeflächen	3			235	705
10.530 Versiegelte Hofflächen	6			285	1710
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage	14			359	5026
10.510 Versiegelte Flächen	3			157	471
10.720 extensiv begrünte Dachflächen	19			216	4104
11.221 gärtnerisch gepflegte Fläche	14).	515	7210
10.530 Vers. Stellplatz- flächen, deren Wasser- abfluss versickert wird	6			352	2112
10.510 Versiegelte Flächen (bei einer GRZ von 0,4 sind dies: 490*0,4=196 m²)	3			196	588
11.221 gärtnerisch gepflegte Fläche	14			196	2744
10.530 Versiegelte Hofflächen (Überschreitung der GRZ von 0,2)	6			98	588
Summe Biotopwertdefizit		2.455	22.437	2.609	24.675 +2.238

Die rechnerische Bilanz zeigt einen **Ausgleichsüberschuss von 2238 Wertpunkten**. Insofern ist der mögliche Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgleichbar und gelten durch die beschrieben Bepflanzungen als ausgeglichen.

Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66

Geländeoberfläche und Begrünung der TG-Decke

Auf der vorhandenen, nicht überbauten Geländeoberfläche sowie im Besonderen oberhalb der Tiefgarage (TG) sind ca. 50 cm Erdschüttung sicherzustellen. Diese Freiflächen sind als Pflanz- und Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Zuvor waren diese Flächen überwiegend versiegelte Hofflächen. Durch die neue Gestaltung wird zum Einen Umweltbelangen Rechnung getragen, zum Anderen wird die Wohnqualität für die Wohnbebauung und damit das gesamte Quartier erheblich verbessert.

Artenschutz

Es ist im Rahmen der Bestandskartierung geprüft worden, ob für den Geltungsbereich Erkenntnisse vorliegen, die hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange von grundlegender Bedeutung sind. (Anlage 1)

Es konnten weder nach vorliegenden Daten (Landschaftsplan der Gemeinde) noch nach örtlichen Betrachtungen solche Erkenntnisse gewonnen werden.

Den artenschutzrechtlichen Belangen wurde ausreichend Rechnung getragen. Schutzgebiete FFH- oder Vogelschutzgebiet sind weder unmittelbar betroffen noch mittelbar tangiert, siehe Anlage Eingriffs- und Ausgleichsplanung. (Siehe Kapitel Artenschutz, Anlage 1)

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Bauleitplanung keine nennenswerten oder nachhaltig negativen Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt zu erwarten sind.

Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de

K. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als Bestandteil des Bebauungsplanes werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. der Landesbauordnung § 81 HBO für Dachform und Dachneigung aufgenommen. Die festgesetzten Dachformen mit den Dachneigungen entsprechen zeitgenössischer Architektur, gepaart mit den Vorteilen energetisch optimierter und ökologischer Bauweise.

Die Höhenentwicklung wurde in Punkt G. detailliert beschrieben. Die maximale Gebäudehöhe der geplanten baulichen Anlagen ist auf NN bezogen und beträgt für die Baufenster WA 1 bis WA 4 126 m ü. NN und für WA 5 auf 123,5 m ü. NN. Im Bereich WA 6 bezieht sich die maximale Firsthöhe auf 10,50 m über Gehsteighinterkante in der Gebäudemitte. Im Baufenster WA 7 ist eine Firsthöhe von maximal 7.50 m über Geländeoberkante festgelegt.

Dies entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der unmittelbaren Nachbarschaft (Bahnhofstr. 68, Nr. 202) Das derzeitige Gelände-/Straßenniveau liegt bei ca. 112,40 m ü. NN. Das Doppelhaus (WA 7) ist auf 6,00 m über Terrain festgelegt, das Bestandsgebäude in der Elisabethenstraße (WA 6) orientiert sich an der bestehenden Höhe, sowie den rechts und links davon bestehenden Gebäuden.

Diese Festsetzung entspricht dem rechtsgültigen Bebauungsplan Bahnhofstraße 68 und fügt sich in die umgebende Bebauung ein. (Siehe folgende Fotos der vorhandenen und südlich angrenzenden Bebauung sowie das Höhenaufmaß des Vermessungsbüros)

Fotos mit Höhen: bisheriger Bestand und südlich angrenzende Bebauung







Haus Nr. 64a (Bestand)

Haus Nr. 64 (Bestand)

Haus Nr. 66 (Bestand)



Tiefgarage Nr. 68 + 68e (Neubau)



Haus Nr. 68e (Neubau)

Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de

Mail. Office@31-architekteri.de

L. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Bahnhofstraße erschlossen. Die bestehenden Erschließung der Hofeinfahrt entspricht der zukünftigen Einfahrt zur Tiefgarage für die Häuser 64 und 64a. Die Tiefgaragenzufahrt für die Häuser 64a und 64 ist mittig zwischen den Gebäuden 64a und 64 geplant. Die Zufahrt zur TG liegt innerhalb der Grundstücksfläche und wird teilweise überdacht.

Zusätzlich ist beabsichtigt über einen Zufahrtsbereich im nördlichen Grundstücksbereich (Haus-Nr. 64a, Parzelle aus Parzelle 515/2) weitere Stellplätze im Freibereich anzufahren. Die Freistellplätze hinter dem Haus 64a werden über eine Einfahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze angefahren. Die Zufahrten zu den Stellplätzen sowie die Stellplätze im Freibereich werden mittels versickerungsfähigem Belag oder mit Rasenwaben-Elementen als Grünflächen ausgeführt.

Die grundsätzliche Erschließungssituation wird sich durch die geplanten baulichen Maßnahmen zukünftig nicht wesentlich verändern.

Für die Bestandsituation des Hauses Nr. 66 ändert sich nichts. Die Stellplatzsituation genießt solange Bestandschutz, wie der Bestand unverändert genutzt wird.

Das geplante, hinten liegende Wohnhaus (66a) wird die Stellplatzsituation gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Karben sowie der HBO, im Rahmen eines neuen Baugenehmigungsverfahrens, separat im Bauantrages nachgewiesen.

Fuß- und Radwegeverkehr

Die Gehsteige für fußläufigen Verkehr, sowie die Wegeführung der Stadt Karben für Radwege, wird durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt oder negativ beeinflusst. Für Fahrräder sind Abstellplätze innerhalb der Tiefgarage geplant.

ÖPNV

Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe in der Bahnhofstraße sowie der Homburger-Straße. Bestehende ÖPNV Anlagen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Ca. 50 m vor dem Plangebiet befindet sich die Bußhaltestelle der Line FB-07 (Großkarben/Bahnhof - Burggräfenrode/ Friedhof - Großkarben/Bahnhof).

Vom Bahnhof Großkarben fahren S-Bahnen in Richtung Frankfurt und Friedberg innerhalb einer Taktung von ca. 30 Minuten. Eine weitere Bus-Verbindung besteht vom Bahnhof Groß-Karben nach Bad Homburg.

Architekten Schnitzler + Fuchs Robert-Bosch-Straße 62 61184 Karben Tel: 06039 -933 640 Mail: office@sf-architekten.de

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66

M. Versorgung und Entsorgung:

Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Karben angeschlossen. Dies gilt zum Teil auch für Grundstücksanschlussleitungen, ggf. könnte ein Erfordernis bestehen diese zu verändern oder zu erneuern. Dies hat in enger Abstimmung mit den Stadtwerken der Stadt Karben im Rahmen der zukünftigen Planung zu erfolgen.

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist möglich und ist bei Bedarf frühzeitig mit den NetzDiensten abzustimmen.

Für die Planung von Grünflächen ist das Arbeitsblatt GW 125 des DVGW anzuwenden.

Wasser- / Löschwasserversorgung

Nach Auskunft der Stadtwerke Karben befindet sich das Plangebiet in einer Tiefzone mit mind. einfacher Löschwassermenge = 800 l/min, evtl. sogar der doppelten Löschwassermenge = 1.600 l/min. Der Druck beträgt 5 - 6 Bar.

Regenwasserhaltung

Im Rahmen der Projektrealisierung ist eine Regenwassersammelanlage in Form einer Zisterne mit 10 bis 12 m3 Fassungsvermögen geplant. Das Wasser soll für die Gartenpflege genutzt werden. Eine Nutzung für die Abwasserspülung wird, sofern wirtschaftlich darstellbar, empfohlen.

N. Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine Bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

O. Altlasten

In der Altlasten-Flächendatei des Landes Hessen sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten-Flächen registriert. Weder dem Grundstückseigentümer noch der Stadt sind Altlastenflächen, Altlasten oder sonstige kontaminierte Flächen im Plangebiet bekannt.

P. Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler oder archäologische Funde, sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de

Q. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im oberhessischen Heilquellenschutzgebiet (quantitative Zone I) mit Verordnung vom 07.02.1929 (Reg. -Bl Nr. 33 vom 19.02.1929).

Ausgrabungen unterirdischer Arbeiten sind demnach bis zu einer Tiefe von 5,00 m zur GOK genehmigungsfrei. Daraus ergeben sich für die geplanten baulichen Maßnahmen keine wasserrechtlichen Prüfungen oder Zulassungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung. Die Tiefe der Gründung ist zur Zeit mit <5,0 m geplant.

Sollten andere Tiefen geplant werden, ist dies zuvor mit der Wasserbehörde des Wetteraureises abzuklären. Ansprechpartner hierfür ist die untere Wasserbehörde des Wetteraukreises. Die Bauleitplanung ersetzt nicht eigene, ggfs. erforderliche, wasserrechtliche Zulassungen z.B. für bauseitige Grundwasserhaltung oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

R. Kosten

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektentwickler und der Stadt Karben ist vereinbart, dass der Stadt Karben durch die Aufstellung und Umsetzung dieses Bebauungsplanes keinerlei Kosten entstehen. Alle Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 7. Mai 2015 gefasst.

Aufgestellt im Juni 2016

Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de

S: Bilddokumentation und Höhenaufmaß der Umgebung:



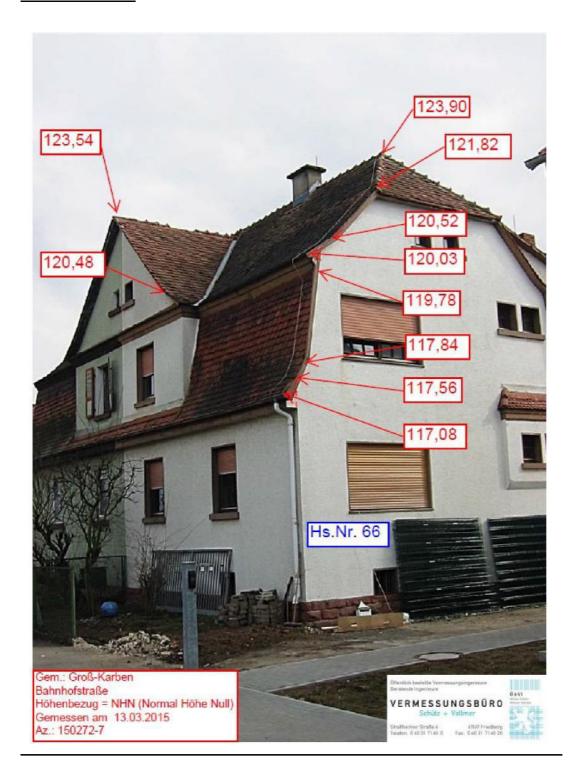
Bahnhofstraße 64a



Bahnhofstraße 64 + 66

Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de

Bahnhofstraße 66



Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de

Bahnhofstraße 68 / Tiefgarage



Bahnhofstraße 68e Mehrfamilienhaus

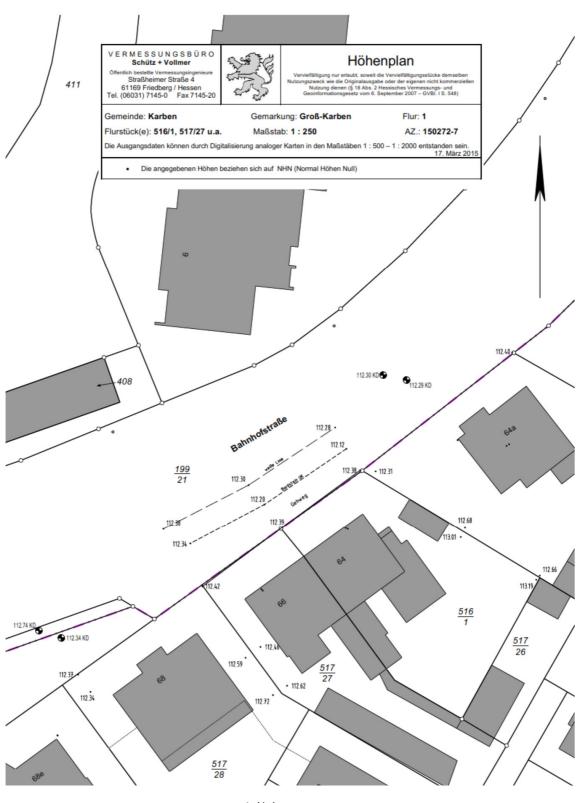


Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66 Planstand 06.06.2016

Seite -24-

Lageplan mit Höheneintragungen



Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de

T. Anlage, Eingriffs- u. Ausgleichs-Planung

Anlage 1

Architekten
Schnitzler + Fuchs
Robert-Bosch-Straße 62
61184 Karben
Tel: 06039 -933 640
Mail: office@sf-architekten.de

Projekt: Bahnhofstraße 64 -Planstand 06.06.2016

Seite -26-