



Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 221 „Goerdelerstraße“

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan-Entwurf

Stand: 3. August 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 Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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. §3 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

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.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

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 Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche sind die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt.

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

3.1 Nebenanlagen, Carports und Garagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet ist maximal 1 WE je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaushälfte) zulässig.

5. Grün-Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

5.1 Gestaltung der Stellplätze

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

5.2 Wiederverwendung von Oberboden

Oberboden ist seitlich zu lagern und für die Gartengestaltung wiederzuverwenden.

5.3 Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind zu 100% gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

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. Dachform und -neigung

- 1.1 Es sind nur Dächer in Form von Satteldächern mit mindestens 35° Dachneigung zulässig.
- 1.2 Nebenanlagen und Garagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

2. Firstrichtung

Die Firstrichtung ist zeichnerisch festgesetzt.

Die Nebenfirstrichtung ist nur in dem entsprechend zeichnerisch festgesetzten Baufenster zulässig. Sie gilt für Gebäude(teile), die in Zusammenhang mit einem in Hauptfirstrichtung stehenden Gebäude stehen und von diesem Richtung Süden gebaut werden.

3. Dachgestaltung

- 3.1 Es sind nur Dächer mit roter oder dunkler Dacheindeckung zulässig. Schwarze Dacheindeckungen sind unzulässig.
- 3.2 Glänzende Materialien zur Dacheindeckungen sind unzulässig. Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen
- 3.3 Staffelgeschosse sind unzulässig.

C Hinweise

1. Stellplätze

Stellplatzsatzung

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

2. Denkmalschutz

2.1 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. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

2.2 Denkmalgeschützte Gesamtanlage

Das Plangebiet ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage von Rendel.

3. Niederschlagswasser

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Außerdem 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.“

4. Heilquellenwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

Bohrungen und Aufgrabungen über 5m Tiefe sind genehmigungspflichtig.

5. Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten und Fledermäuse) nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sollten Baumfällungen, 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. Abrissarbeiten sollten möglichst zwischen dem 15.10 und dem 01.03. des Folgejahres durchgeführt werden. Sofern die Einhaltung dieser Fristen nicht möglich ist, sind die zu rodenden Gehölzbestände vor Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von besetzten Niststätten geschützter Vögel oder Fledermaus- Quartieren hin zu überprüfen. 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.

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.

Sofern bis zum Abriss des Kuhstalls die darin befindlichen Rauchschwabennester nach wie vor durch die Art genutzt werden und die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Niststätte im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt, ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß §45 (7) BNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG zu beantragen.

6. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird empfohlen.