



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB	Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz
2Wo Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig	Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage/ Grünanlage
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB	private Grünfläche - Zweckbestimmung Garten s. textliche Festsetzung 1.9
0,8 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO	Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB
0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO	Ausgleichsfläche
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr.2 BauGB	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.25a BauGB
offene Bauweise § 22 (2) BauNVO	Sträucher anzupflanzen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB	Sonstige Festsetzungen
Baugrenze § 23 (3) BauNVO	mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen
überbaubare Grundstücksfläche	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
nicht überbaubare Grundstücksfläche	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB	nur geneigte Dachfläche zulässig
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche öffentlich	Kulturdenkmal, nachrichtlich übernommen
private Verkehrsfläche	Sonstige Planzeichen
Straßenbegrenzungslinie	vorhandene Flurstücksgrenzen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Maßlinie / Maßzahl
Einfahrt	Flurstücksnummer
Sichtdreieck	Bauverbotszone
Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr.12 BauGB	vorhandene bauliche Anlagen
Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Elektrizität	
Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Brunnen	

- 1.7 Grünflächen- und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
 In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind mit einer 25- prozentigen Baum- und Strauchpflanzung zu gestalten, das entspricht 1 Baum/ pro 20m² und 1 Strauch/ pro 2m² (Gehölze siehe Artenliste).
- Artenliste
 Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- | | |
|--|---|
| z.B. Bäume, Pflanzgröße STU 16/18 | z.B. Sträucher, Pflanzgröße 80/100 |
| Acer campestre Feldahorn | Cornus sanguinea Hartfreigele |
| Acer platanoides Spitzahorn | Corylus avellana Hasel |
| Acer pseudoplatanus Bergahorn | Crataegus monogyna Weißdorn |
| Carpinus betulus Hainbuche | Ligustrum vulgare Liguster |
| Quercus robur Stieleiche | Lonitsera xylosteum Heckenkirsche |
| Tilia cordata Winterlinde | Prunus spinosa Schlehe |
| Sorbus aucuparia Eberesche | Rosa canina Hundsröse |
| | Sambucus nigra Schwarzer Holunder |
- 1.8 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB**
AF B Maßnahmen im 2. Geltungsbereich (Teilplan B)
 1.8.1 Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine extensiv genutzte Streuwiese. Es sind Obstbaumhochstämme in einem Abstand von 10 x 10 m zu pflanzen. Die Ackerfläche ist mit einer naturnahen Gräser-Kräuter-Mischung einzusäen und 2 mal pro Jahr zu mähen.
- | | |
|---|-----------------------------|
| z.B. geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm oder Halbstamm: | Birne |
| Apfel | Bosco's Flaschenbirne |
| Gelber Edelapfel | Gute Graue |
| Winterambour | Ditzels Rosenapfel |
| Schatfnase | Kaiser Wilhelm |
| Schöner aus Boskoop | Bismarckapfel |
| Gewürzluke | Speierling |
| Zwetsche | Nancy Reneclode |
| Teichners Schwarze | Königskirsche, Typ Querfurt |
| Schneiders späte Knorpelkirsche | |
- Zuordnung einer Ausgleichsfläche aus dem Ökokoonto:
AF C Maßnahmen im 3. Geltungsbereich (Teilplan B)
 1.8.2 Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in Feuchtwiese. Der Ausgleich in Höhe von 108.500 Biotopwertpunkten erfolgt aus dem Ökokoonto der Stadt Karben.
- 1.9 Private Grünflächen**
 Die privaten Grünflächen sind als Gärten anzulegen. Die privaten Grünflächen am Westrand sind zum Außenbereich nach Westen, Süden und Norden hin mit einer 2 m breiten Hecke einzufassen.
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO**
2.1 Anlagen von Zisternen § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO
 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne ist mit 2,0 cbm pro WE, jedoch mind. 3,0 cbm pro Grundstück festgesetzt. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem Kanalnetz zuzuführen. Zisternen sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.
- 2.2 Dachgestaltung**
Dachform/Dachneigung
 In den festgesetzten Baugebieten sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 15°, maximal 45°.
Dacheindeckung/Dachfarbe
 Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel usw. in der Farbe rot bis rotbraun zulässig.
Dachaufbauten
 Giebeln sind als Sattel-, Schlegel- oder Tonnengiebel auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Giebeln haben vom First einen Mindestabstand von 0,75 m und von der Giebelwand mindestens 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Giebeln auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
- 2.3 Stellplätze und deren Gestaltung**
 Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Okopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. In den mit WA/GWO festgesetzten Gebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.4 Einfriedungen**
 Strassenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 2.5 Maßnahmen im Bereich der Sichtfelder**
 Im Bereich der Sichtfelder (Heidengass/ Rotheimer Straße) sind Pflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.
- 2.6 Farbgebung baulicher Anlagen**
 Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Aussenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Ausserdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.
- 2.7 Flachdachgaragen**
 Flachdachgaragen sind als dauerhaft begrünte Dächer herzustellen.
- 3. HINWEISE**
3.1 Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die entsprechenden technischen Regeln (DIN 1988 usw.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlass der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.
3.2 Sonnenkollektoren sind erwünscht. Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.
3.3 Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Karben, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.
 Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind folgende Vorschriften zu beachten bzw. anzuwenden:
 Gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauten und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002, ab S. 3844.
 Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 13. Mai 2002 ab S. 1753.
3.4 Der kulturfähige Unterboden sollte auf den Grundstücken verbleiben und zur Gelände- und Gartenmodellierung verwendet werden.
3.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodendenkmälern zu rechnen. Gemäß dem § 20 HDschG sind beim Auftreten von Bodendenkmälern diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
3.6 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
3.7 Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
3.8 Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.
3.9 Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Grundwasserhältnisse zu prüfen (Ergebnisse regelmäßiger Grundwasserstandsmessungen bei der Stadt Karben verfügbar) und ggf. bautechnische Maßnahmen für die Gebäude zu ergreifen (z. B. weiße Wanne). Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.
3.10 Der westliche Planbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Karben 440-022 (Staats Anz. Nr. 19.1979, S. 1005). Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind strengstens zu beachten.
3.11 Der gesamte Planbereich liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Hierin sind Bohrungen und Bodenöffnungen über 5 m unter Gelände nach § 123 HWG genehmigungspflichtig. Zuständig für die Erteilung ist der Landrat des Wetteraukreises, Abt. Wasser- und Bodenschutz.

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit der Bauunetzungsverordnung i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).
VERFAHRENSVERMERKE
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 25.01.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 29.09.2004 bis 27.10.2004. Am 04.11.2004 wurde der Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 27.08.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Offenlegung der Planänderung erfolgte in der Zeit vom 03.01.2011 bis 04.02.2011. Am 19.05.2011 wurde die Planänderung als Sitzung beschlossen.
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 13.11.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am
2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS Am wurde dieser Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom bis
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
3. SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am den Bebauungsplan gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen. aus gefertigt am
Karben, den
..... Bürgermeister
4. INKRAFTTRETEN Am wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo die Satzung eingesehen werden kann. Mit Vollendung der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Karben, den
..... Bürgermeister
KATASTERVERMERK Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Karben verwendet. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.

Dieser Bebauungsplan beinhaltet die 1. und 2. Änderung der Planung und besteht aus dem Bebauungsplan "Alter Sportplatz" (Hauptplan) und den Plänen zu den Ausgleichsflächen / Ersatzmaßnahmen "2. Geltungsbereich - (Teilplan B)" und "3. Geltungsbereich - (Teilplan C)". Der 2., und 3. Geltungsbereich wird rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

Stadt Karben - Petterweil Bebauungsplan Nr. 186 "Alter Sportplatz" - 2. Änderung

