

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

In den mit WA/ 6WO festgesetzten Gebieten stellt die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 das Höchstmaß dar und schließt bei der Ermittlung der Grundfläche die nach § 19 (4) Nr. 1+2 genannten Grundflächen mit ein.

### **1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

In der offenen Bauweise ( o ) sind nur Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit max. 6 Hauseinheiten zulässig.

### **1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist differenziert in die Nutzungsschablone eingeschrieben.

So sind z. B. in den mit WA/2Wo festgesetzten Gebieten in Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten je 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus, die Doppelhaushälfte sowie die Hausgruppeneinheit.

### **1.5 Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**

Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen von Oberkante (OK) Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche bis OK Fertigfußboden Erdgeschossdecke darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasserverhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen.

Bei bis zu II geschossigen Gebäuden beträgt die Traufhöhe = 6,75 m

Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze in der Grundstücksmitte) und der der Verkehrsfläche zugewandten Aussenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Erschließungsfläche anzuhalten.

### **1.6 Führung von Versorgungsleitungen §9 (1) Nr. 13 BauGB**

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen und Elektroleitungen bis einschliesslich 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.

## 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 20m<sup>2</sup> und 1 Strauch/ pro 2m<sup>2</sup> (Gehölze siehe Artenliste).

Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

<u>z.B. Bäume, Pflanzgröße STU 16/18</u>		<u>z.B. Sträucher, Pflanzgröße 80/100</u>	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus monogyna	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Ligustrum vulgare	Liguster
Quercus robur	Stieleiche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa canina	Hundsrose
		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 Streuobstwiese. 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:

<u>Apfel</u>	<u>Birne</u>
Gelber Edelapfel	Bosc's Flaschenbirne
Winterrambour	Gute Graue
Ditzels Rosenapfel	
Schafsnase	<u>Zwetsche</u>
Kaiser Wilhelm	Nancy Reneclode
Schöner aus Boskoop	Hauszwetsche
Bismarckapfel	
Gewürzluke	<u>Kirsche</u>
	Telckners Schwarze
<u>Speierling</u>	Königskirsche, Typ Quersfurt
	Schneiders späte Knorpelkirsche

Zuornung einer Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto:

### 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 Ökokonto 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 Anlegen 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

Gaube sind als Sattel-, Schlepp- oder Tonnengaube auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gaube haben vom First einen Mindestabstand von 0,75 m und von der Giebelwand mindestens 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gaube 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. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. In den mit WA/6WO 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/ Rodheimer 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 Anlagen nach den einschlägigen 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 mit 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 Grundwasserverhältnisse 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 Bodeneingriffe über 5 m unter Gelände nach § 123 HWG genehmigungspflichtig. Zuständig für die Erteilung ist der Landrat des Wetteraukreises, Abt. Wasser- und Bodenschutz.