



Stadt Karben

**Bebauungsplan Nr. 211
„Neue Mitte am Bahnhof“**

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf

Stand: 20. Januar 2017

A Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 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 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. § 7 BauNVO)

Kerngebiet (MK)

1.1. Im MK sind zulässig

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 800m², Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss, im Gebäude C ab dem 1. OG

1.2 Nicht zulässig im MK sind gem. §1 Abs.5 und 6 BauNVO

1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen
3. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche mit 800 m² und mehr

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m §§16, 19, 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb der als Kerngebiet festgesetzten Flächen sind die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundfläche im MK durch

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist bis zu einer GRZ von maximal 1,0 zulässig.

2.2 Höhe der Gebäude

Die maximale Höhe der Gebäude wird für Gebäude A und C auf 13m festgesetzt. Für Gebäude B gelten eine Traufhöhe von max. 17m und eine Firsthöhe (Pulldach an der nördlichen Spitze) von max. 20,5m.

Der untere Bezugspunkt wird auf 114,70m über NHN festgesetzt.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist für Dachaufbauten auf max. 1/3 der Fläche zulässig, sie müssen mindst. 1,5m vom Gebäuderand zurückgesetzt sein. Solaranlagen sind hiervon ausgenommen.

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

3.1 In der abweichenden Bauweise im MK werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von höchstens 70m errichtet.

3.2 Carports und Garagen sind unzulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt ist auch außerhalb dieser Fläche zulässig. Bauliche Anlagen zur Tiefgaragen-Lüftung und -Entrauchung sind innerhalb und außerhalb der für Tiefgarage festgesetzten Fläche zulässig. Pkw-Stellplätze sind im Bereich des Stadtplatzes (vgl. textl. Festsetzung 6.1) nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.

3.3 Retentionsmaßnahmen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (vgl. auch Festsetzung B 2).

3.4 Außerhalb der festgesetzten Baulinien und -grenzen sind im Bereich des Erdgeschosses Verbindungen zwischen den Gebäuden A und B sowie B und C durch „torbildende Luftbalken-Elemente“ zulässig.

- 3.5 Ausnahmsweise ist zwischen den Gebäudeteilen A1 und A2 des Gebäudes A eine Verbindungsbrücke (Fluchtweg) im 2. Obergeschoss mit einer maximalen Breite von 2,0m zulässig.

Ausnahmsweise ist am Gebäude B eine Überschreitung der Baulinie in Richtung Gebäude C (Südost-Seite) durch eine Freitreppe (Fluchtweg) um bis zu 1,8m zulässig.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im Bereich zwischen den Gebäuden A und B sowie zwischen den Gebäudeteilen A1 und A2 des Gebäudes A wird der Mindestabstand des §6 Abs.5 S.4 HBO von 3m auf 2,5m reduziert (vgl. auch zeichn. Festsetzung: Baulinie).

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB)

Artenschutz:

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. nur nach dem 30.09. und vor dem 01.03. des Folgejahres, durchzuführen.

6. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

6.1 mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Bereich des Stadtplatzes)

Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten.

6.2 mit Geh-, und Leitungsrechten sowie Fahrechten zugunsten des ÖPNVs zu belastende Flächen (Bereich Bahnhofstraße/Stadtplatz)

Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, Fahrechten zugunsten des öffentlichen Personennahverkehrs und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten.

6.3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Bereich Zufahrten)

Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten.

6.4 mit Fahrechten zu belastende Flächen (Bereich Parkplatz)

Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit Fahrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr.24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen werden folgende Vorkehrungen getroffen:

- 7.1 In den gemäß den Abbildungen als Lärmpegelbereiche III bis V festgelegten Fassadenteilen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Rolladenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die dementsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 11.1989), Tabellen 8 und 9, erfüllen.

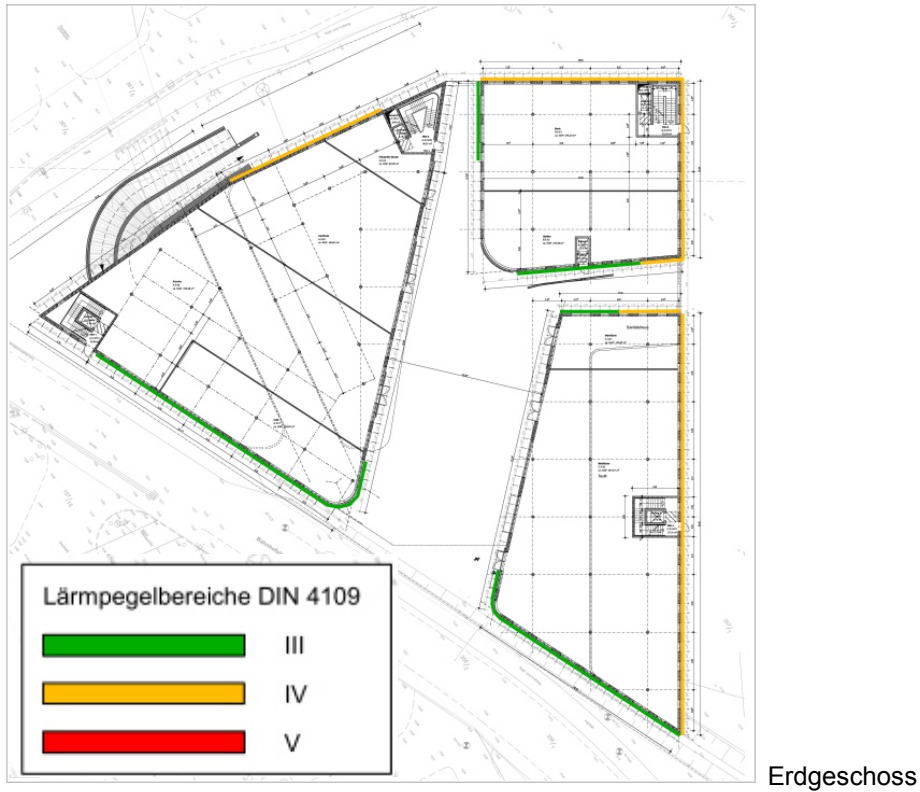
Die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen muss innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Mindestwerte des erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaßes erreichen:

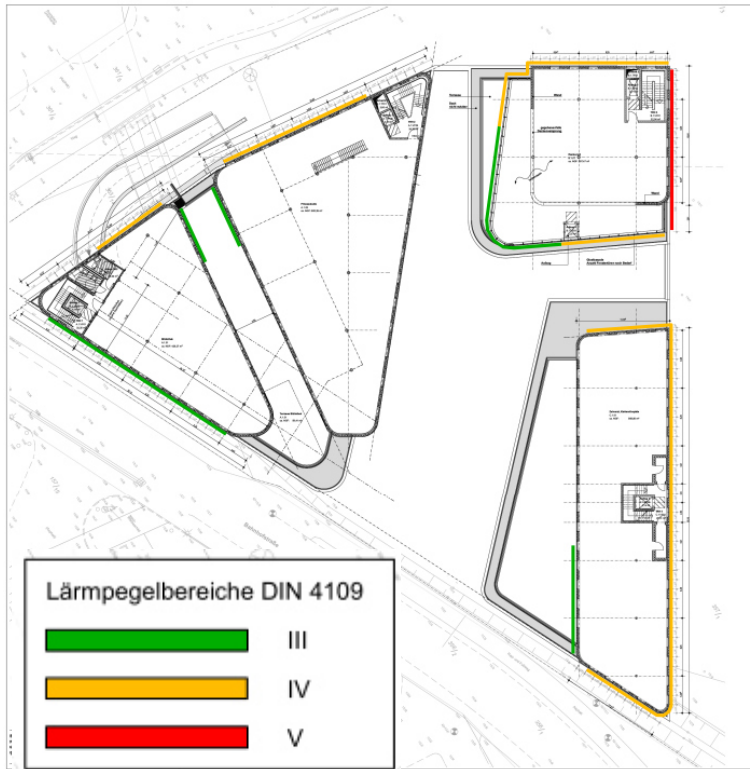
| | |
|--------------|--|
| Wohnnutzung: | Lärmpegelbereich III erf. R' w,res = 35 dB |
| | Lärmpegelbereich IV erf. R' w,res = 40 dB |
| | Lärmpegelbereich V erf. R' w,res = 45 dB |
| Büronutzung: | Lärmpegelbereich III erf. R' w,res = 30 dB |

Lärmpegelbereich IV erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

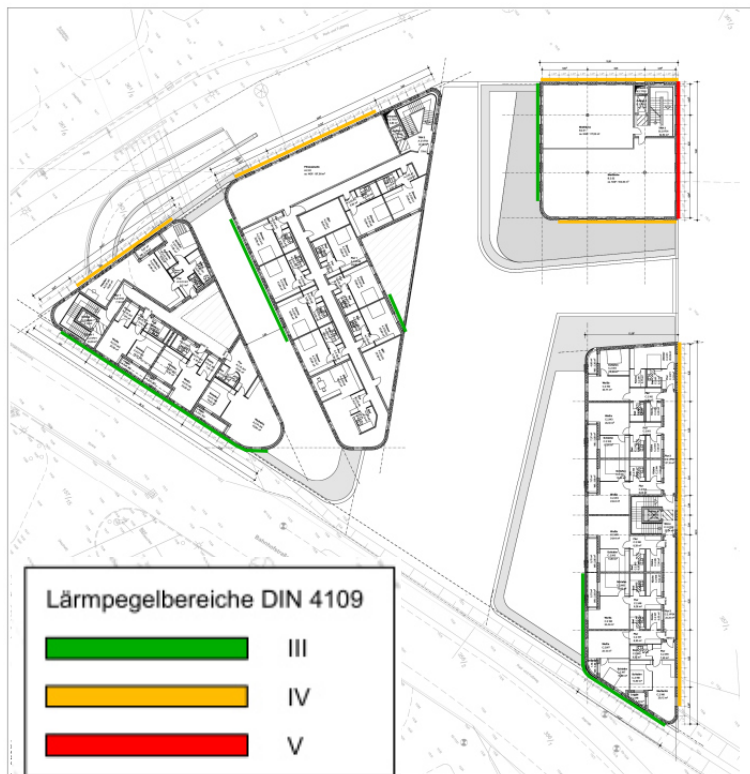
Lärmpegelbereich V erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB

Für die Schlafräume in den Lärmpegelbereichen IV und V ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich oder es ist alternativ eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen.

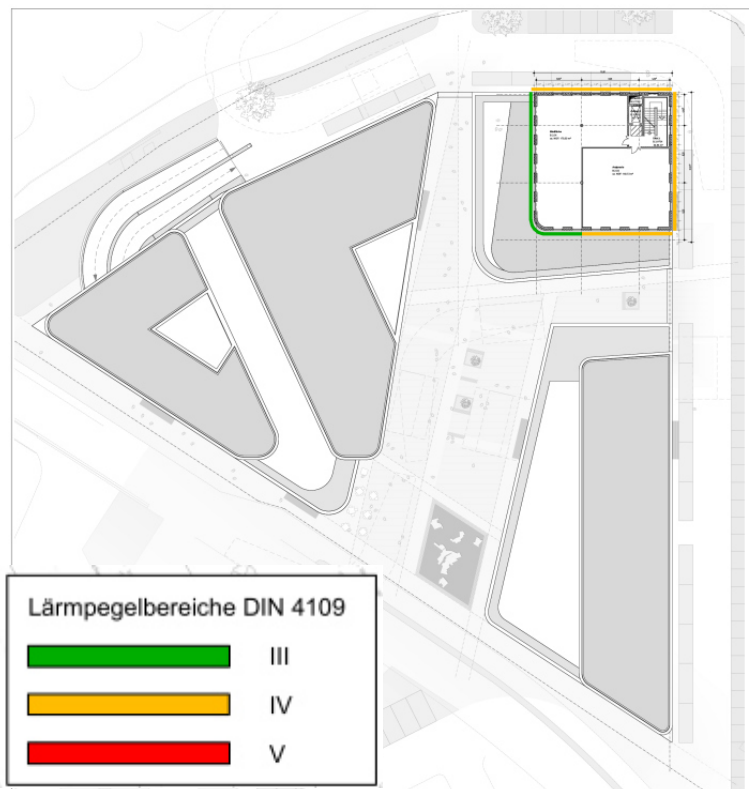




1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss

- 7.2 An der Nordseite der Ausfahrt des Drive-In-Restaurants ist beginnend an der Ausfahrt entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen eine 35 m lange und 2,5 m hohe Schallschutzwand zu errichten. Diese hat ein Mindestschalldämmmaß von $R'w=25dB$ aufzuweisen und muss dicht sein.

Eine abweichende Position und Dimensionierung sowie die Nicht-Errichtung sind zulässig, wenn durch einen schalltechnischen Nachweis die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 25a BauGB)

- 8.1 Innerhalb des Kerngebietes sind insgesamt 14 Bäume der Auswahlliste 1 als Hochstamm StU 14-16, mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Erhaltene Bäume in mindestens dieser Größe können hierauf angerechnet werden.

8.2 Fläche zum Anpflanzen von Laubhecken und -bäumen

Die mit Planzeichen gemäß § 9(1) Nr.25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche ist ausschließlich mit Arten der Auswahlliste 2 zu bepflanzen.

- 8.3 Flache und flachgeneigte Dächer sind extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten und Terrassen.

9. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Ökokonto-Maßnahmen der Stadt Karben aus der Renaturierung der Nidda in einem Umfang von 274.946 Biotopwertpunkten zuzuordnen.

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. Werbeanlagen

- 1.1 Es wird auf die Satzung über Art, Gestaltung und Standortauswahl von Werbeanlagen in Teilbereichen der Stadt Karben (Satzungsbeschluss 09.09.2016) hingewiesen. Diese gilt im überwiegenden Teil des Plangebietes.

1.2 Werbeanlagen in der Bauverbotszone

Werbeanlagen sind grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone der klassifizierten Straße unzulässig.

1.3 Werbeanlagen an der Landesstraße

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden.

Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ist nicht zulässig.

Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen.

- 1.4 Im Bereich der Fläche für Anpflanzungen (vgl. Textl. Festsetzung A 8.2) ist die Errichtung eines Pylons als gemeinsam genutzter Werbeträger mit einer Höhe von max. 13m zulässig, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeschnitt bis zur Oberkante (OK) des Pylons.

An der zeichnerisch festgesetzten Stelle ist die Errichtung eines Pylons als gemeinsam genutzter Werbeträger mit einer Höhe von max. 13m zulässig, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeschnitt bis zur Oberkante (OK) des Pylons.

2. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 5 HBO)

2.1 Rationeller Umgang mit Wasser (§ 37 HWG)

Der Oberflächenabfluss von Dachflächen, Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt an die Regenwasserkanalisation abzuleiten.

C Hinweise

1. Stellplatzsatzung

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

2 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 Denkmalschutzbehörde beim Wetteraukreis in Friedberg zu melden.

3. Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe sind genehmigungspflichtig.

4. Niederschlagswasser

Es 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.“

Aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplan anzunehmenden geringen Durchlässigkeit der Bodenschichten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bei Nachweis einer entsprechenden Versickerungsleistung der Böden möglich.

Aufgrund der eingeschränkten Aufnahmekapazität der Regenwasserkanalisation kann der Oberflächenabfluss nur gedrosselt eingeleitet werden.

4.1 Ableitung von Oberflächenwässer, Straßenentwässerung Landesstraße

Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew. (Ausgabe 2005) erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Aufgrabungen u. dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem jeweiligen Straßenbaulastträger, die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straßen durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

Dem Straßengelände der L3205 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer, und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

5. Emissionsschutz

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der L3205 und der Bundesstraße 3 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Karben hat Sorge zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9(1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späterem Zeitpunkt.

6. Bauverbotszone

Gemäß § 23 Abs.1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) Bauliche Anlagen an Straßen dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

- 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

- 2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Innerhalb der Bauverbotszone der klassifizierten Straße sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

6.1 Baubeschränkungsbereich

Gemäß §23 Abs. 2 HStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbehörde, wenn:

- 1. bauliche Anlagen längs der Landes- oder Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung von 40m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- 2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Gemäß § 23 Abs.3 darf die Zustimmung nach Satz 2 versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

6.2 Zufahrtsverbot

Gemäß § 19 HStrG wird entlang der Landesstraße L3205, sowie entlang der Brunnenstraße bis 20m ins Plangebiet hinein ein durchgängiges Zufahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festgesetzt.

7. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

8. Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den angrenzenden Gehölzbeständen ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v a. Vögel) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind 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.

Für die Außenbeleuchtung, insbes. von Straßenverkehrsflächen und Stellplatzflächen, wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) empfohlen.

Zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos bei großflächig transparenten Glasflächen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft geeignete Maßnahmen (z. B. kleinteilige Untergliederung, Einarbeitung oder Anbringung von Streifen oder anderen Mustern, Verwendung von halbdurchsichtigem Glas) zu treffen.

D Artenlisten

1. Einzelbäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 14-16

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides i. S.</i> |
| Berg-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Trauben-Eiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata i. S.</i> |
| Sommer-Linde | <i>Tilia platyphyllos i. S.</i> |
| Mehlbeere | <i>Sorbus aria</i> |
| Weißdorn, Rotdorn | <i>Crataegus spec.</i> |

2. Sträucher

Qualität: mindestens 60-100, 1 Stück je m²

| | |
|-------------------------|---------------------------|
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| Bluthartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Gewöhnlicher Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |