

**Stadt Karben**

# **Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“**

---

## **Textliche Festsetzungen**

**10. Februar 2017**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp  
Dipl.-Ing. (FH) Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft  
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

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

#### **Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

sonstige

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

#### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

#### **2.2 Maximal zulässige Traufhöhe**

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind durch die Höhenangabe „m ü. NN“ innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Höhenangaben gelten bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

#### **2.3 Maximal zulässige Firsthöhe**

Die maximal zulässigen Firsthöhen sind durch die Höhenangabe „m ü. NN“ innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Höhenangaben gelten bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First).

Technische Aufbauten in geringfügigem Umfang, wie Antennen, Schornsteine sowie Anlagen zur Solarenergiegewinnung, bleiben von dieser Festsetzung unberücksichtigt.

#### **2.4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

Die festgesetzte Grundfläche von 0,4 darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen (z.B. Kellerräume) überdeckt sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **3.1 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen der Gebäude 3 und 4 durch Wintergärten und Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen der Gebäude 3 und 4 durch Balkone ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen der Gebäude 1 und 2 durch Wintergärten und Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

Eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen der Gebäude 1 und 2 durch Balkone ist bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig.

An der mit „oB“ gekennzeichneten Baugrenze ist eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Balkone nicht zulässig.

### **4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Karben erforderlichen Stellplätze für Bauvorhaben innerhalb der mit "Gebäude 1" und "Gebäude 2" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich innerhalb der mit „Tg“ und „St“ gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der mit "Gebäude 1" und "Gebäude 2" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der mit „TG“ gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind nur zulässig, wenn durch eine Erdauflage von mind. 0,5 m die Begrünung der Tiefgarage gewährleistet ist. Die Tiefgaragenzu- und abfahrt ist nur innerhalb der mit „TG Zu- und Abfahrt“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Karben erforderlichen Stellplätze für Bauvorhaben innerhalb der mit "Gebäude 3" und "Gebäude 4" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind als oberirdische Stellplätze und Garagen innerhalb der mit "Gebäude 3" und "Gebäude 4" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sowie den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

#### Überbaubare Grundstücksflächen „Gebäude 1“ und „Gebäude 2“

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Gebäude 1“ und „Gebäude 2“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind je überbaubarer Grundstücksfläche maximal 10 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

#### Überbaubare Grundstücksflächen „Gebäude 3“ und „Gebäude 4“

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Gebäude 3“ und „Gebäude 4“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist je überbaubarer Grundstücksfläche maximal 1 Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

## **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)**

### **6.1 Oberflächenbefestigung**

Soweit weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) entweder versickerungsfähig auszubauen, oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

### **6.2 Niederschlagswasserentwässerung**

Das anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern oder direkt in den Geringsgraben (Flrst. 72, Flur 7, Gemarkung Kloppenheim) einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Gutachten nachzuweisen.

### **6.3 Artenschutzmaßnahmen**

Rodungen und Abrissarbeiten sind in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

Im gleichen Zeitraum hat die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen zu erfolgen.

Die Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit und mit Kunstlicht ist nicht zulässig.

## **7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der mit „Gebäude 3“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche und von Versorgungssträgern zu belasten.

## **8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz vor Immissionen, die durch die Tiefgarageneinfahrt ausgehen, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Boden-Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind zu befestigen oder elastisch zu lagern.

- Die Geräusche des Tiefgaragentores und dessen Antriebes dürfen gemäß Tab. 9 der DIN 4109-1, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", Juli 2016 in Wohn- und Schlafräumen der geplanten Wohngebäude den maximal zulässigen A-bewerteten Schall- druckpegel von  $L_{AF,max,n} = 30 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten.

Hinweis: Die DIN 4109 kann bei der Stadt Karben eingesehen werden.

## **9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **9.1 Grundstücksbepflanzung**

Die nicht überbauten Flächen, wie z.B. die nicht als Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwege, Spielbereiche und Terrassen genutzten Flächen, der Baugrundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Pro 500 m<sup>2</sup> angefangenes Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

## **9.2 Begrünung von Tiefgaragen**

Tiefgaragen, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 0,5 m Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen. Erschließungswege, Terrassen, Spielbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb dieser begrünten Flächen über den Tiefgaragen zulässig.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO**

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

### **1. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)**

#### **1.1 Dachformen und -neigungen**

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind nur als Flachdach mit einer Dachneigung von bis zu 8° zulässig.

#### **1.2 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit zulässig. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind ebenfalls zulässig.

#### **1.3 Mülltonnenabstellplätze**

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Hierfür ist die Verwendung von Materialien aus Kunststoff unzulässig.

### **III. Hinweise**

#### **1. Altlasten**

Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet kein Eintrag ergibt. Weitere Erkenntnisse über das Grundstück liegen dem Regierungspräsidium nicht vor. Grundwasserverunreinigungen, die einen Einfluss auf das Grundstück haben, sind nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

#### **2. Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellengebietes (HQSG) von 1929. Nach dieser Verordnung sind Abgrabungen und Bohrungen über 5,0 m Tiefe gemäß § 123 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig. Die Ausnahme genehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises beantragen.

Die Genehmigungspflicht ist insbesondere bei der Errichtung von Tiefgaragen oder Erdwärmesonden zu beachten.

#### **3. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

#### **4. Leitungsschutzmaßnahmen**

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

#### **5. Kampfmittel**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

## 6. Brandschutztechnische Forderungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 800 Litern pro Minute bei mindestens 1,5 Bar Fließdruck über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

## 7. Versickerung und Einleitung in Gewässer

Versickerungen / Einleitungen in Gewässer gemäß §§ 8, 9 Abs. 1 Nr.4 i.V. mit § 57 WHG bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

## 8. Möglichkeit einer CO<sub>2</sub>-Ausgasung

Der Bereich ab 50 m westlich des Plangebiets wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt, was vermuten lässt, dass in diesem Bereich entsprechende Lagerstätten existieren. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Aushubarbeiten trotz der Entfernung auch für das Plangebiet die Möglichkeit einer CO<sub>2</sub>-Ausgasung besteht.

## 9. Artenempfehlungen - Grundstücksbepflanzung

### Klein- bzw. schmalkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides "Columnare"	Spitzahorn, säulenförmig
Crataegus laevigata	Rot-Dorn
Crataegus lavallei "Carrierie"	Apfel-Dorn
Malus spec.	Zierapfelsorten
Prunus serrulata	Zierkirschen (in Sorten)
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere