



Stadt Karben

# **Bebauungsplan Nr. 221 „Goerdelerstraße“**

**Textliche Festsetzungen**  
zum Bebauungsplan-Entwurf zum Satzungsbeschluss

Stand: 19. Mai 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 Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017 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. Grün-Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

#### 4.1 Gestaltung der Stellplätze

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

#### 4.2 Wiederverwendung von Oberboden

Oberboden ist seitlich zu lagern und für die Gartengestaltung wiederzuverwenden.

#### 4.3 Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

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

#### 4.4 Anpflanzung von Bäumen

Je Baugrundstück ist ein heimischer Laubbaum (Hochstamm, Mindest-STU 14/16) oder ein Obstbaum (Hochstamm, Mindest-STU 10/12) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## **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.

### **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**

- 3.1 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.“

#### **3.2 Zisternennutzung**

Die Errichtung von Zisternen zur Sammlung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

#### **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 Energieerzeugung**

##### **6.1 Solarenergie**

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird empfohlen.

##### **6.2 Blockheizkraftwerk**

Die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes wird empfohlen.

#### **7. Bestandsschutz Landwirtschaftlicher Betrieb**

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Landwirtschaftlicher Betrieb. Auf den Bestandsschutz dieses Betriebes wird hingewiesen.

#### **8. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen**

##### **8.1 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.

##### **8.2 Bei notwendigen Erdarbeiten im Bereich von Kabeln ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, sich vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg in Verbindung zu setzen.**