

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195 'Sauerbornstraße', Stadt Karben, Stadtteil Petterweil

Stichwortartige Auflistung der geplanten Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan – Entscheidungsgrundlage für die Beschlussfassung in den Gremien
(Stand: 21.07.2017)

1. **Änderung des Zuschnitts und der Dimensionierung der privaten Straßenverkehrsfläche** (gemäß Lageplan in der Anlage)
(unverändert auch im Hinblick auf die Erfordernisse von Rettungsfahrzeugen etc.
(Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle ist bereits erfolgt), aber nicht mehr auf die von 3-achsigen Müllfahrzeugen und die dafür geltenden Auflagen für die Dimensionierung von deren Wenderadien; eine Abstimmung mit *hessen mobil* zu Details der Einmündung in die Kreisstraße läuft derzeit noch).
 - Begründung: *Bessere Ausnutzung der verfügbaren Fläche für Wohnbaugrundstücke (dafür ein zentraler Müllgefäße-Abstellplatz auf der privaten Fläche, am Rand zur Sauerbornstraße hin).*
2. **Umwidmung der bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Parzelle 722/1 am Nordostrand in eine private Grünfläche.**
 - Begründung: *Fläche wird nicht mehr als „Notaus- und einfahrt“ benötigt, kann gärtnerisch genutzt und gestaltet werden; Minderung des Versiegelungsgrades etc..*
3. **Änderung / Herausnahme der bisherigen Kennzeichnung eines Altlastenverdachtsstandortes im nördlichen Drittel des Geltungsbereiches.**
Die in Abschnitt III. des Bebauungsplantextes des Ursprungs-Bebauungsplanes aufgeführten Aussagen zu dem im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Altlastenverdachtsstandort werden gestrichen; die entsprechende Kenntlichmachung der seinerzeit betroffenen Fläche in der Planurkunde wird entfernt.
 - Begründung: *Alle in der bodenschutzrechtlichen Entscheidung des Regierungspräsidiums Darmstadt – Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt - von 2014 (die der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan als Anlage 3 beigelegt war) aufgeführten Maßnahmen zur Sanierung des Untergrundes etc., wurden inzwischen vom Grundstückseigentümer durchgeführt und durch eine Gutachterbüro dokumentiert. Nach Auskunft der o.g. Stelle kann die Maßnahme damit als abgeschlossen gewertet werden. Der demnach dann erreichte Status wurde bereits im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG), Teil Altis, aufgenommen ('Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen').*
4. **Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe von bisher 9,0 m auf 9,70 m.**
 - Begründung: *Die bislang relativ restriktive Festsetzung ermöglicht zwar die angestrebte Ausnutzung für die zulässigen 2 Vollgeschosse, lässt aber (in Verbindung der festgesetzten Mindestdachneigung) kein zu Wohnzwecken sinnvoll nutzbares Dachgeschoss mehr zu. Um den bekanntlich hohen Bedarf an hinreichendem Wohnraum, auch und gerade für Familien mit mehreren Kindern, decken zu können, sollte aber – auch im Hinblick auf das bundes- und landespolitisch vorgegebene Gebot der Nachverdichtung erschlossener Bereiche zu Wohnzwecken - ein zumindest bewohnbares (und nicht nur als Abstellfläche nutzbares) Dachgeschoss ermöglicht werden. Die Erhöhung um lediglich 70 cm hat keine nennenswerten Nachteile für die nähere Umgebung oder für die optische Außenwirkung, zumal die übrigen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl, Traufhöhe, Zahl der Vollgeschosse, Wohneinheiten je Gebäude etc.) alle unverändert bleiben (dazu s.u.). Außerdem sei angemerkt, dass die neuen Gebäude unmittelbar neben dem deutlich höheren Mehrfamilienhaus Sauerbornstraße 1 (mit 4 Vollgeschossen!) errichtet werden, sodass auch die gebotene Einfügung in die nähere Umgebung nicht infrage steht.*

5. Die überbaubaren Flächen (Baufenster) werden an die neue Planung angepasst.

Es werden aber im Wesentlichen die zur neu zugeschnittenen Planstraße hin festgesetzten Baugrenzen an die neuen Grenzen (private Straße / Baugrundstücke) angepasst (sie wahren dort mindestens Abstände von 3,0 m).

Hingegen bleiben die am Südrand festgesetzten Baugrenzen unverändert mit dem dortigen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 5,0 m bzw. (im Zentrum der möglichen Bebauung) sogar von 7,50 m bestehen.

Auch nach Norden, zur Sauerbornstraße hin, bleibt der dort festgesetzte Abstand von 4,0 m (analog zur entsprechenden Grenze des westlich folgenden MFH Sauerbornstraße 1) unverändert.

Schließlich wird nach Osten hin zum einen die 3 m breite Baugrenze in der südlichen Bauzeile beibehalten, und der bisher am bestehenden Gebäude Sauerbornstraße 3 orientierte und daher geringere Abstand in der nördlichen Bauzeile wird auf durchgehend 3,0 m erhöht.

- *Begründung: Die erläuterten Anpassungen haben allenfalls geringfügige Auswirkungen. Die Verbreiterung des Abstandes im Nordosten resultiert aus dem geplanten Rückbau des Bestandsgebäudes Haus-Nr. 3, damit kann dem östlich folgenden Nachbarn der Mindestabstand von 3 m gewährt werden, der bisher durch das seit 1957 näher zu seiner Grenze errichtete Haus nicht gegeben war.*

6. Die textliche Festsetzung Ziffer 1.5.1 zur Mindestgröße der Baugrundstücke wird gestrichen.

Bisher war textlich vorgegeben, dass Grundstücke mit Einzelhäusern eine Größe von mindestens 310 qm und Grundstücke mit Doppelhäusern von mindestens 260 qm je Doppelhaushälften-Grundstück aufweisen müssen.

- *Begründung: Die Festsetzung (die insbesondere der Vermeidung von unangemessenen Grundstücksteilungen bzw. Verdichtungen dienen sollte) erscheint im Hinblick auf die gewünschte Ausnutzung des ehemaligen Gewerbegrundstückes zu Wohnzwecken als zu restriktiv, insbesondere im Hinblick auf die umfangreichen sonstigen Vorgaben. An der vorliegenden Konzeption einer Doppelhaus-Bebauung (wie sie im Übrigen auch unmittelbar nördlich und unmittelbar südlich des Geltungsbereiches folgt) wird deutlich, dass auch mit kleineren Grundstücksgrößen keine unverhältnismäßige Verdichtung (die hier durch zahlreiche andere Festsetzungen vermieden wird; dazu s.u.) entstehen und auch ein hoher Wohnwert gesichert werden kann.*

7. Es werden die textlichen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt.

Die Ziffer 1.4.1 der Textfestsetzungen lautet künftig wie folgt.

[Die Textpassage, die neu eingefügt werden soll, ist als **kursiv und fett gesetzter Text** dargestellt.]

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen von Grundstücken werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt (siehe Plandarstellung).

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundflächen von Terrassen an je einer Seite eines Gebäudes um bis zu 3,0 m über die jeweilige Baugrenze hinaus errichtet werden dürfen.

Diese Vorgabe und dieses Maß gelten auch für Elemente, die der dachseitigen Abschirmung dieser Terrassen dienen, wie Pfeiler, Überdachungen, Rankgerüste und vergleichbare, nicht massive bzw. geschlossene Elemente bis zu einer Maximalhöhe von 3,0m.

Dabei ist aber mit den genannten Anlagen zu den benachbarten Grundstücken südlich des Geltungsbereiches ein Mindestabstand von 4,0 m einzuhalten.

- *Begründung: Die oben (unter Pkt. 5) bereits erläuterte Beschränkung der überbaubaren Flächen dient u. a. der Sicherung größerer (Puffer-)Abstände der neuen Baukörper zur Bestands-Bebauung (vor allem südlich und östlich des Geltungsbereiches). Da aber gerade im Süden dieser Abstand mit 5,0 bis 7,50 m bereits deutlich über dem eigentlich zum Nachbarschaftsschutz hinreichenden 3m-Abstand der Landesbauordnung festge-*

setzt wurde, würde dies zu unangemessenen Einschränkungen für die Anordnung von Terrassen und den genannten untergeordneten Anlagen führen (die nach allgemeiner Rechtsprechung bei einer festen Verbindung mit dem Haus in der Regel auch im Baufenster liegen müssen). Da aber derartige Anlagen in diesem „Pufferbereich“ keine nennenswerte Beeinträchtigung hervorrufen können, würde dies somit eine planerisch nicht gewollte unverhältnismäßige Einschränkung bedeuten. Die Baunutzungsverordnung eröffnet diese Möglichkeit ausdrücklich in den o. g. Paragraphen-Abschnitten (die dieser ergänzenden Festsetzung als Rechtsgrundlage zugrunde gelegt werden). Zur Klarstellung und zur Vermeidung von Missverständnissen wird dies daher bereits in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

8. Die textliche Festsetzung in Ziffer 1.6.2 zur Zulässigkeit von Nebenanlagen etc. außerhalb der Baufenster wird ergänzt bzw. geändert.

Die Ziffer 1.6.2 der Textfestsetzungen lautet künftig wie folgt.

[Eine Textpassage, die neu eingefügt werden soll, ist als **kursiv und fett gesetzter Text** dargestellt.

Eine Textpassage, die entfernt werden soll, ist als ~~kursiv gesetzter und durchgestrichener Text~~ dargestellt.]

1.6.2 Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach HBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen – nicht allerdings in den Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und Erschließungs-Straße – errichtet werden. Außerhalb der Baugrenzen dürfen diese Anlagen aber nur eine Grundfläche ~~von max. 5 qm~~ **von max. 8 qm** und eine Gebäudehöhe von max. 3,0 m (höchster Punkt) aufweisen; und pro Gebäude (d.h. pro Einzelhaus oder pro Doppelhaushälfte) ist nur eine derartige Anlage außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ausnahmen von diesen ~~Vorgaben~~ **Maßen** sind zulässig für Anlagen zur Ver- und Entsorgung **sowie für Sammelplätze für Müllgefäße**.

- **Begründung:** Den Bauherren soll zum einen die Errichtung eines Gartenhäuschens mit einer Grundfläche von lediglich etwas mehr als ca. 3,0 m x 2,5 m ermöglicht werden, was heute Mindeststandard bei der Unterbringung von Geräten etc. ist. Daran gemessen erscheint diese Festsetzung in ihrer bisherigen Fassung unangemessen restriktiv, zumal diese Anlagen ja weiterhin auch nicht im Randbereich zu Straßen stehen dürfen. Zum anderen soll ein (nun bereits konkret vorgesehener) Müllsammelplatz auch außerhalb der Baufenster möglich sein, zumal dieser funktionsgemäß im Randbereich zur öffentlichen, vom Müllfahrzeug befahrenen Straße platziert werden sollte. Grundsätzlich sollen gerade für die (immer notwendigen und ohne textliche Festsetzungen sowohl seitens der Baunutzungsverordnung als auch landesbauordnungsrechtlich grundsätzlich zulässigen) Anlagen zur Ver- und Entsorgung mehr Spielräume eröffnet werden, zumal von diesen in der Regel keine störenden Außenwirkungen o. ä. ausgehen.

9. Die textliche Festsetzung in Ziffer 2.3.2 zur Größe von Elementen, die der Abschirmung von Müllgefäßen dienen, wird geändert.

Die Ziffer 2.3.2 Buchstabe b) der Textfestsetzungen lautet künftig wie folgt.

[Eine Textpassage, die neu eingefügt werden soll, ist als **kursiv und fett gesetzter Text** dargestellt.

Eine Textpassage, die entfernt werden soll, ist als ~~kursiv gesetzter und durchgestrichener Text~~ dargestellt.]

- b) Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig und dürfen ~~entlang der Erschließungsstraße~~ **entlang angrenzender Straßenverkehrsflächen** maximal 3,0 m lang sein).
- **Begründung:** Dies dient lediglich der Klarstellung und der Vermeidung von Konflikten bei der Baugenehmigung für einen Müllgefäße-Abstellplatz, der an der Ecke der privaten Planstraße zur Sauerbornstraße vorgesehen ist.

10. Aktualisierung der Festsetzung mit der als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommenen Stellplatzsatzung der Stadt Karben

- Begründung: Die Satzung (damals Stand vom 09.11.2012) wurde inzwischen neu gefasst (Stand: 14.07.2016) => Bauherren müssen die neuen Vorgaben erfüllen.

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert, so insbesondere die Festsetzungen

- zur Art der baulichen Nutzung,
 - zur Grundflächenzahl (GRZ),
 - zur Geschossflächenzahl (GFZ),
 - zur maximalen Traufhöhe,
 - zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse,
 - zur offenen Bauweise,
 - zu den zulässigen Hausformen (nur Einzel- und Doppelhäuser)
 - zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude,
 - zu allen festgesetzten Maßnahmen „zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, also
 - wasserdurchlässige Befestigung von KFZ-Stellplätzen,
 - artenschutzrechtlich begründete Zeitfenster für die Rodung von Gehölzen, für Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes sowie für den Abriss / Rückbau von Gebäuden,
 - Anbringung von mindestens je 1 Vogel-Nistkasten auf jedem Baugrundstück,
 - zu den grünordnerischen Vorgaben auf den Privatgrundstücken (*mindestens 20 % der Gesamtgrundstücksfläche als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten, Pflanzung von mindestens 1 standortgerechten Laubbaum II. Ordnung auf jedem bebauten Grundstück*)
 - zum Erhalt der Rotbuche am Südrand,
 - zum Erhalt der privaten Grünfläche im Osten (zum Lorscheer Weg hin),
 - zu Dächern (Dachform, -neigung und -eindeckung sowie PV-Anlagen)
 - zu Einfriedungen,
 - zu Werbeanlagen,
- etc..

Anlagen:

1. Rechtskräftiger Bebauungsplan
2. Lageplan mit aktuellem Bebauungskonzept der Fa. Baustolz GmbH.
3. Ansichten der beiden konkret vorgesehenen Doppelhaustypen der Fa. Baustolz GmbH.