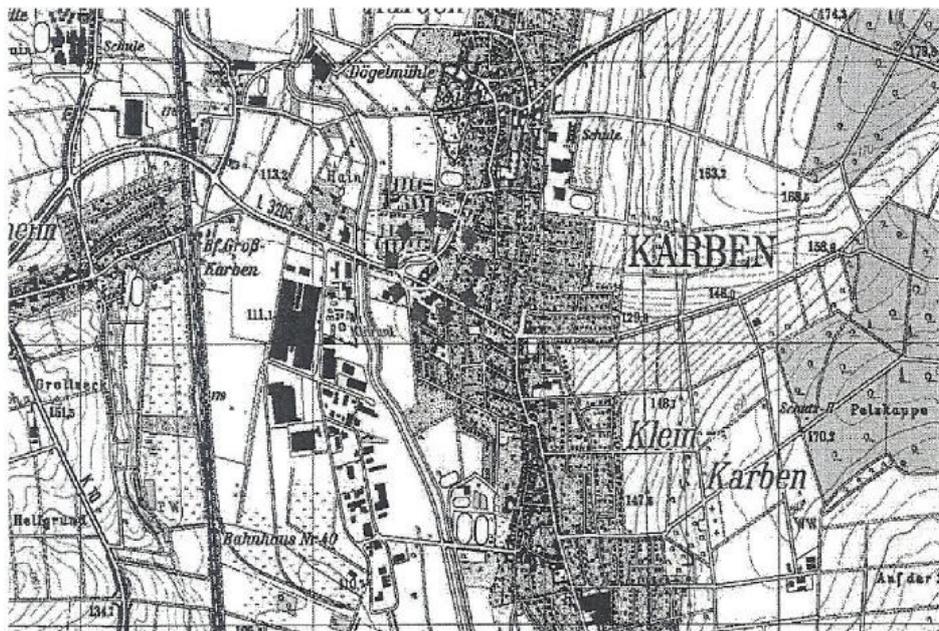


# Bauleitplanung der Stadt Karben



**Bebauungsplan Nr. 212**  
**„Bahnhofstraße 64 – 66“**  
**Gemarkung Groß-Karben**  
**Planstand 06. Juni 2017**

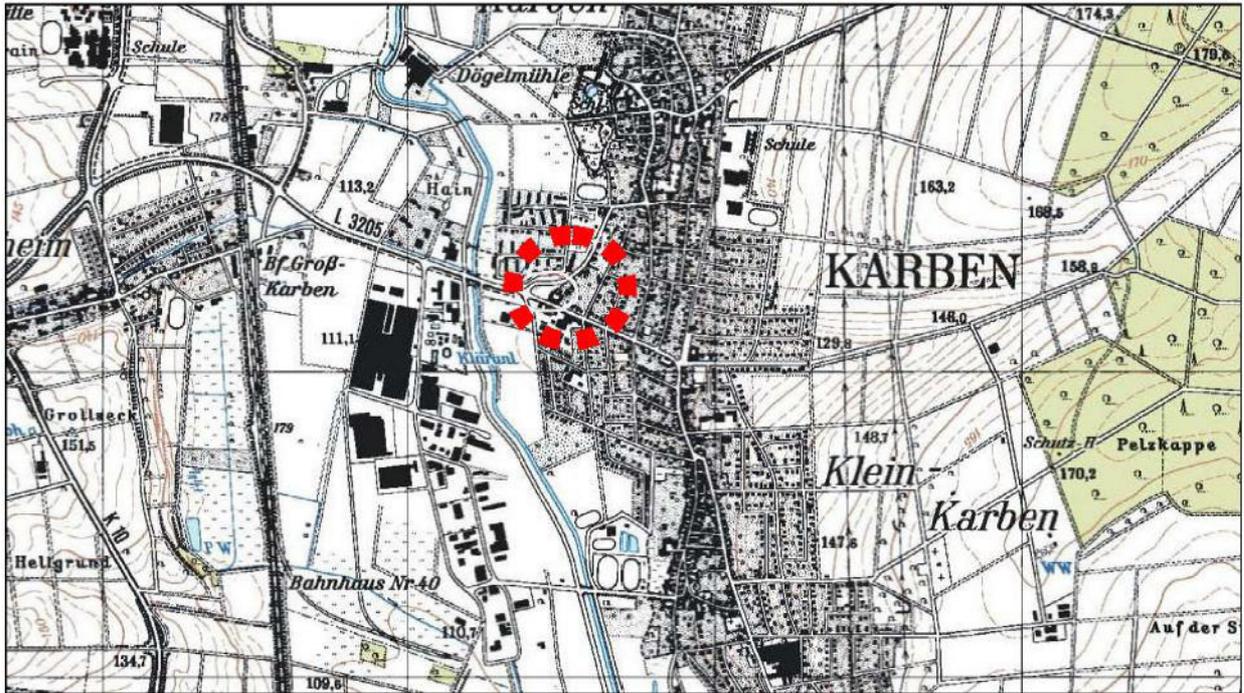
## Begründung



**Architekten**  
**Schnitzler + Fuchs**  
**Robert-Bosch-Straße 62**  
**61184 Karben**  
**Tel: 06039 -933 640**  
**[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)**  
**Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66**  
**Planstand 26.09.2017**

**Seite -01-**

# Bebauungsplan Bahnhofstraße 64 und 66



Architekten  
Schnitzler + Fuchs  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

## Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt .....	01
Übersicht-Plan .....	02
Inhaltsverzeichnis .....	03
A. Gesetze und rechtlich Grundlagen .....	04
B. Auftrag und Zielsetzung .....	05
C. Räumlicher Geltungsbereich .....	09
D. Größe des Geltungsbereichs .....	10
E. Übergeordnete Planungen .....	11
F. Städtebauliches Konzept .....	12
G. Gebäudehöhen und Vorgaben für Dächer .....	13
H. Maß der baulichen Nutzung.....	14
I. Stellplätze und Garagen .....	15
J. Umwelt und Natur.....	15
K. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	18
L. Verkehrserschließung.....	19
M. Versorgung und Entsorgung.....	20
N. Bodenordnung.....	20
O. Altlasten und Grundwasserschutz.....	20
P. Denkmalpflege .....	19
Q. Hinweise Träger öffentlicher Belange .....	21
R. Kosten.....	23
S. Bilddokumentation und Höhenaufmaß .....	24
T. Anlage Eingriffs- u. Ausgleichsplanung .....	28

## **A. Gesetze und rechtliche Grundlagen**

### **BauGB - Baugesetzbuch**

(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015.

### **BauNVO - Baunutzungsverordnung**

(BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung 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.

### **PlanZVO / PlanZV 90 - Planzeichenverordnung 1990**

(PlanZVO) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanZV 90, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

### **HAGBNatSchG - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz**

(HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dez. 2010 (GVBl. I 2010, 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)

### **HBO - Hessische Bauordnung**

(HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)

### **HGO - Hessische Gemeindeordnung**

(HGO) Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 1.04.2005 (GVBl. I S. 54) zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618)

### **RegFNP - Regionaler Flächennutzungsplan**

(RegFNP) Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Bekannt gegeben am 17.10.2011

Architekten  
Schnitzler + Fuchs  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
Mail: office@sf-architekten.de

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

## **B. Auftrag und Zielsetzung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 7. Mai 2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 212, Bahnhofstraße 64 und 66, in der Gemarkung Groß-Karben, gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fläche von 3 Wohnbaugrundstücke in der Bahnhofstraße mit den Hausnummern 64 und 66 mit insgesamt 4 Wohnhäusern.

Im Nachbarbereich Hausnummer 68 wurde bereits mit Beschluss vom 28.9.2012 der Bebauungsplan Nr. 202 (Bahnhofstraße 68) aufgestellt. Dieses Projekt ist inzwischen realisiert und gibt, bezogen auf die Mehrfamilienhäuser, in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Höhenbegrenzung, den Rahmen für die Planungsziele dieses Bebauungsplans vor. Der vorhandene Gebäudebestand auf den Grundstücken Nr. 64 und 64 a soll abgebrochen werden. Danach wird an der nördlichen Grenze (zum Haus-Nr. 62) ein gestaffeltes Mehrfamilienhaus mit zentralem Treppenhaus und zur südlichen Grenze (zwischen den Häusern Nr. 64 und Nr. 66), an das grenzständige Gebäude Nr. 66, ein Mehrfamilienhaus angebaut. Beide neu geplanten Häuser sind durch die Zufahrt einer zum Teil überdachten Einfahrt zur Tiefgarage getrennt.

Als Bebauung sind unterschiedliche Gebäudearten zu Wohnzwecken geplant bzw. vorhanden. Die Bebauung vollzieht sich innerhalb der Baufenster WA 2, WA 3 und WA 4 (3-geschossige Mehrfamilienhäuser) sowie WA 5 (2-geschossiges Mehrfamilienhaus), WA 1, teilw. WA2, und WA 6 sind Bestandgebäude (Ein-/Zweifamilienhäuser), in WA 7 ist ein zweigeschossigen, grenzständiges Einfamilienwohnhaus sowie die Überfahrt eines Mehrfachparksystems der Tiefgarage geplant.

Der Siedlungsbereich kann bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt werden. Wegen des Erfordernisses einer Tiefgarage wird als planungsrechtliche Grundlage ein Bebauungsplan nach § 2 (1) BauGB aufgestellt. Der Planungsbereich wird entsprechend seiner zukünftigen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), gem. § 4 BauNVO, ausgewiesen. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen. Die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ist ebenfalls nicht erforderlich.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die Vorgaben hinsichtlich der maximal zulässigen Grundfläche sind eingehalten, da das Plangebiet selbst weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst. Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang, die die Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> übersteigen würden, wurden und werden nicht aufgestellt. Die Voraussetzungen des §13a BauGB sind somit erfüllt.

Architekten  
Schnitzler + Fuchs  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

Nach §13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, "wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umwelt-Verträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht, unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen."

Diese Ausschlussgründe liegen nicht vor. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind somit gegeben.

### **Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP)**

Im regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP), bekannt gegeben am 17.10.2011, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan ist unter Zugrundelegung des RegFNP entwickelt.

### **Gestalterische Vorgabe:**

Besondere Aufmerksamkeit und primäre Gestaltungsvorgabe gilt dem Anbau des neuen Hauses Nr. 64 an das Bestandgebäude Nr. 66. Zur Zeit bestehen beide Doppelhaushälften mit gemeinsamem, grenzständigem Zwerchhaus. Ursprünglich war eine Gesamtmaßnahme über die Hausnummern 64a, 64 und 66 geplant. Durch Eigentumsveräußerung des Gebäudes Nr. 66 wurde die ursprüngliche Planung (über drei Grundstücke) auf die Häuser Nr. 64a und 64 reduziert.

Dadurch ergab sich das Problem, dass die grenzständige Zwerchhaus-Gaube nach Abbruch der Hausnummer 64 als halbe Gaube am Giebel der Brandwand Nr. 66 verblieben wäre. Gestalterisch muss diese Situation, hier als "halbe Giebel-Gaube" bezeichnet, durch die neu geplante Baumaßnahme des anzubauenden Gebäudes harmonisch aufgenommen und städtebaulich entsprechend zu dem auf der folgenden Seite dargestellten Konzeptes gestaltet werden.

Die Gestaltungsvariante wurde aus vier Vorschlägen des Architekturbüros Schnitzler + Fuchs einvernehmlich zwischen der Bauverwaltung der Stadt Karben, dem Projektträger und dem Architekten favorisiert und ist im folgenden Bild zur Gestaltung der neuen gemeinsamen Fassade im Bereich der Brandwand wie dargestellt geplant und vereinbart:

Architekten  
Schnitzler + Fuchs  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

## Ansichten des favorisierten planerischen Lösungsansatzes im Grenzbereich Haus Nr. 64 / 66



Bild: Ansichten der vorgesehenen Gestaltungsvariante.

### Begründung des favorisierten planerischen Lösungsansatzes im Grenzbereich Haus Nr. 64 / 66

Gestalterische Aufnahme der „halben Giebelgaube“ durch Baukörper und Fassadenelemente der Neuplanung sowie eine integrierende Gestaltung der neuen Gebäudeteile von Haus 64 in Anlehnung an die bisherige gemeinsame Giebelgaube (64 und 66). Dabei wird, wie zwischen den Nachbarn und der Stadtplanung der Stadt Karben einvernehmlich vereinbart, die Fassade am Nachbarhaus 66 dahingehend modifiziert werden, dass das Dachgeschoss des Hauses 66 als Staffelgeschoss umgebaut wird. Zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer des Hauses Nr. 64 wurde eine nachbarschaftliche Vereinbarung bezüglich der gestalterischen Modifizierung der Fassaden in der oben dargestellten Form. (s. Bild)

Diese Ausführung wurde nach einem Einwand der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben planerisch neu erarbeitet und der frühere Entwurf (bisherige Offenlegung) durch einen, vom Stadtplanungsamt favorisierten, ersetzt. Durch diese Lösung wird die bisherige Giebelgaube aufgelöst und die Häuser 64 und 66 erscheinen durchgehend als Doppelhaushälften.

Die Eigentümer der Häuser Nr. 66 und 64 sowie der Vorhabenträger haben dies einvernehmlich vereinbart.

Architekten  
Schnitzler + Fuchs  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

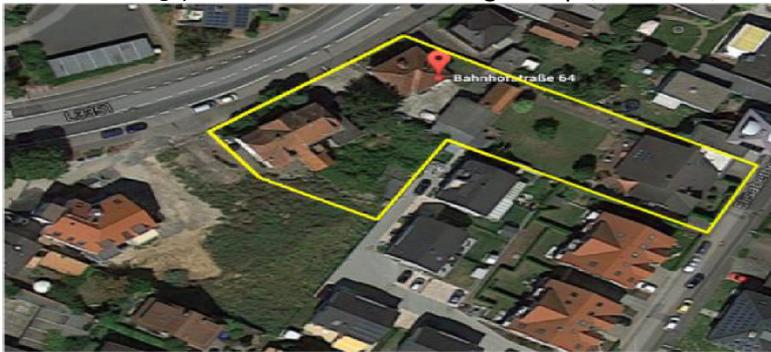
## C. Räumlicher Geltungsbereich und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage von Karben, OT Großkarben, zwischen den Straßen Bahnhofstraße, Elisabethenstraße und Heidegasse. Die Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße. Das zur Elisabethenstraße liegende Einfamilienhaus wird weiterhin über die Elisabethenstraße erschlossen.

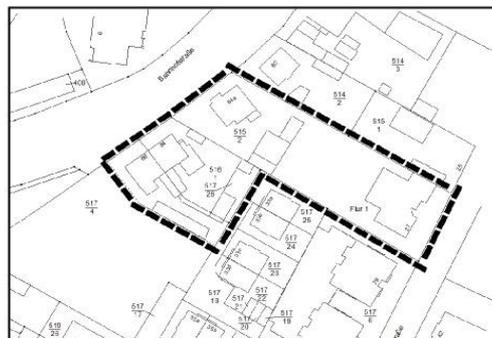
Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind überwiegend durch Wohn-Bebauungen geprägt. Bestandgebäude und genehmigte Planungen in diesem Bereich sind mit zwei- und drei-geschossiger Bauweise vorhanden bzw. geplant.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Großkarben in der Flur 1 die Parzellen 515/2 + 516/1 (Haus 64a und 64) sowie die Parzellen 517/27 und 517/26 (Haus Nr. 66).

Luftbild des Bebauungsplanbereichs, Quelle: Google Maps, Stand 04/2015 (Ausschnitt)



Lageplan-Ausschnitt des Stadtplan Ausschnitt aus aktuellem Liegenschafts-Kataster



Architekten  
**Schnitzler + Fuchs**  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

## I. Größe des Geltungsbereichs

### Flächen und Größe der Baugrundstücke / Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches stellt sich wie nachfolgend beschrieben dar:

#### Haus-Nr. 64 und 64a

a) Allgemeines Wohngebiet:	1.769,00 m <sup>2</sup>
b) Stellplatz und Rangierflächen: 12,0 x 15,0 =	180,00 m <sup>2</sup>
c) Zufahrten zu Freistellplätze 28,5 x 3,4 = 96,90 m <sup>2</sup>	
zu Tiefgarage: 12,5 x 6,0 = 75,00 m <sup>2</sup>	172,00 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche Parzellen Haus Nr. 64 und 64a: 2.121,00 m<sup>2</sup>**

#### Haus-Nr. 66

d) Parzelle 517/27: ca. 373,60 m <sup>2</sup>	
davon bebaut ca. 100,- m <sup>2</sup>	
e) Parzelle 517/26: ca. 113,40 m <sup>2</sup>	
davon bebaut ca. 74,- m <sup>2</sup>	

**Gesamtfläche der Parzellen Haus Nr. 66: ca. 488,00 m<sup>2</sup>**

**Fläche des Gesamtgeltungsbereichs ca. 2.609,00 m<sup>2</sup>**

Architekten  
Schnitzler + Fuchs  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

Seite -09-

## E. Übergeordnete Planungen:

Ausschnitt des Regionalen FNP Südhessen



### Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP)

Im regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP), bekannt gegeben am 17.10.2011, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan ist unter Zugrundelegung des RegFNP entwickelt.

### Ziele der Raumordnung

Im Textteil des RegFNPs definiert das regionalplanerische Ziel Z3.4.1-9 Dichtevorgaben. Dies bedeutet, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttobaulandfläche, einzuhalten sind:

- im Ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha
- in verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 je ha
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha

Die unteren Werte sollen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Der Bebauungsplan ist aufgrund des geringen Geltungsbereichs von 2620 m<sup>2</sup> als nicht raumbedeutsam zu bewerten. Um jedoch den regionalplanerischen Vorgaben zu städtebaulichen Dichtewerten Rechnung zu tragen, wurde der Bebauungsplan im Zusammenhang mit seiner umliegenden Bebauung betrachtet und die tatsächlich vorhandenen Werte der Bebauungsdichte vergleichbar umliegender Grundstücke herangezogen um einer besseren Einfügung der Planung in die vorhandene Bebauung Rechnung zu tragen. Die Einstufung erfolgt gemäß der Dichtevorgaben des RegFNP als:

**" verstärkte Besiedlung im Einzugsbereich vorhandener S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 je ha "**

### Nachweis der Bebauungsdichte - Wohneinheiten je ha

WE-Schlüssel von Mehrfamilienhäusern im Bereich Bahnhofstraße 64 und Umgebung			
Bahnhofstraße 68 (Mehrfamilienhäuser, ehemalige Gärtnerei)	1.440	12	120
Untere Baumwiese (gegenüberliegendes Mehrfamilienhaus, Besta)	2.850	36	79
Elisabethenstraße (Mehrfamilienhäuser, ehemalige Gärtnerei)	1.230	12	103
Bahnhofstraße / Heidegasse (Nord/Neubau Klinggruppe)	2.100	19	111
Bahnhofstraße / Heidegasse (Süd, bestandgebäude)	745	9	83
<b>gemittelte Werte</b>	<b>8.365</b>	<b>88</b>	<b>495</b>
<b>Bahnhofstraße 64 gemittelt/Vorgabe</b>	<b>2.620</b>	<b>17</b>	<b>155</b>
<b>Bahnhofstraße 64 tatsächlich</b>	<b>2.620</b>	<b>16</b>	<b>164</b>
<b>Dies entspricht je ha</b>	<b>16 / 2.620</b>	<b>61</b>	<b>WE/ha</b>

Architekten  
 Schnitzler + Fuchs  
 Robert-Bosch-Straße 62  
 61184 Karben  
 Tel: 06039 -933 640  
[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
 Planstand 26.09.2017

## **F. Städtebauliches Konzept**

### **Städtebau**

Im Bereich der Grundstücke 64 und 64a ist die Errichtung eines gestaffelten Mehrfamilienhauses mit einem 2-geschossigen (WA 5) und einem 3-geschossigen Gebäudeteil (WA 4) mit gemeinsamen Treppenhaus geplant. Im Abstand von  $\geq 6,0$  m zu dem 3-geschossigen Teil (Bahnhofstraße) ist zusätzlich ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus (WA 3) geplant, welches an die Hausnummer 66 (WA 1) angebaut wird.

Die Wohnform entspricht Miet- und/oder Eigentumswohnungen mit Größen zwischen ca. 50 bis zu ca. 95 m<sup>2</sup> mit ca. 950 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche (inkl. anteiliger Terrassen- und Balkonflächen). Insgesamt sind 13-15 Wohnungen mit max. bis zu 26 Stellplätzen (teilweise in einer Tiefgarage) geplant.

Anordnung, Lage und Kubaturen der Gebäude sind an den vorhandenen Gebäuden der umgebenden Bebauung ausgerichtet und fügen sich in das städtebauliche Gesamtbild des Planungsbereichs ein.

Zusätzlich ist im hinteren Bereich des Grundstücks Bahnhofstraße 66 der Neubau eines grenzständigen Einfamilienhauses sowie daran anschließend auf dem Grundstück Nr. 64 die Überfahrt eines Mehrfachparksystems geplant. Darüber hinaus befinden sich zwei Bestandsgebäude mit jeweils einer Wohnung im Planungsbereich. Insgesamt sind damit 17-19 Wohneinheiten geplant.

### **Verkehrerschließung**

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt durch eine mittlere Zufahrt zwischen den straßenseitigen Häusern Nr. 64a und 64 von der Bahnhofstraße her. Zusätzlich ist eine Zufahrt der Frestellplätze über eine Einfahrt im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze geplant. Das Gebäude zur Elisabethenstraße wird weiterhin über die Elisabethenstraße erschlossen.

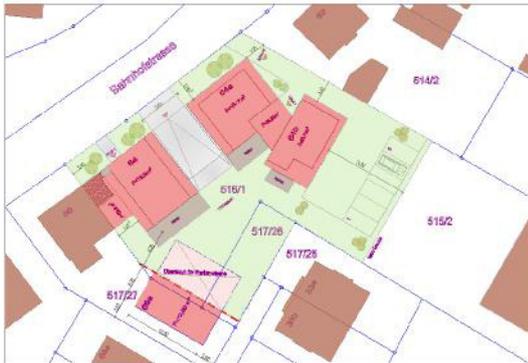
Ruhender Verkehr wird für die Hausnummern 64 und 64a durch eine Tiefgarage sowie durch zusätzliche Stellplätze im Bereich der Nord/Ost-Grenze (zur Parzelle 515/2) sichergestellt.

Für die Stellplatzplanungen zu den Gebäuden mit den Hausnummern 64a und 64 sowie für das als Bestand verbleibende Gebäude Nr. 66 gelten die Vorgaben der Hessischen Bauordnung gemeinsam mit der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Karben. Die jeweiligen Stellplatzberechnungen und Stellplatzanordnung sind durch die entsprechenden Bestimmungen in den jeweiligen Bauanträgen zu dokumentieren und bei Durchführung sicherzustellen.

**Architekten**  
**Schnitzler + Fuchs**  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

## Darstellung der Stellplätze u. Freiflächen



Freiflächenenplan



Tiefgarage Haus 64 (blau und grau)

## Energetisches Konzept

Es ist geplant bei der Bebauung die derzeit geltenden Standards der ENEC 2014, gültig ab 1.1.2016, zu unterschreiten um eine bessere, als gesetzlich vorgegebene, Energiebilanz zu erreichen. Der Einsatz von PV- und Solaranlagen oder Solarthermie wird geprüft. Damit wird den Anforderungen des EEWärmeG Rechnung getragen.

Zusätzlich wird erwogen die neuen Mehrfamilienhäuser über ein BHKW (Blockheizkraftwerk) zu betreiben und darüber mit Wärme, Warmwasser und Strom zu versorgen.

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Art des Plangebietes wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Folgende Nutzungen sind innerhalb eines WA-Gebietes zulässig:

- a) Wohngebäude
- b) Der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- d) Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
Beherbergungsgewerbe - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe -  
Anlagen für Verwaltungen .
- e) gemäß § 1 BauNVO, Abs. (6) sind nicht zugelassen:  
- Gartenbaubetriebe - Tankstellen

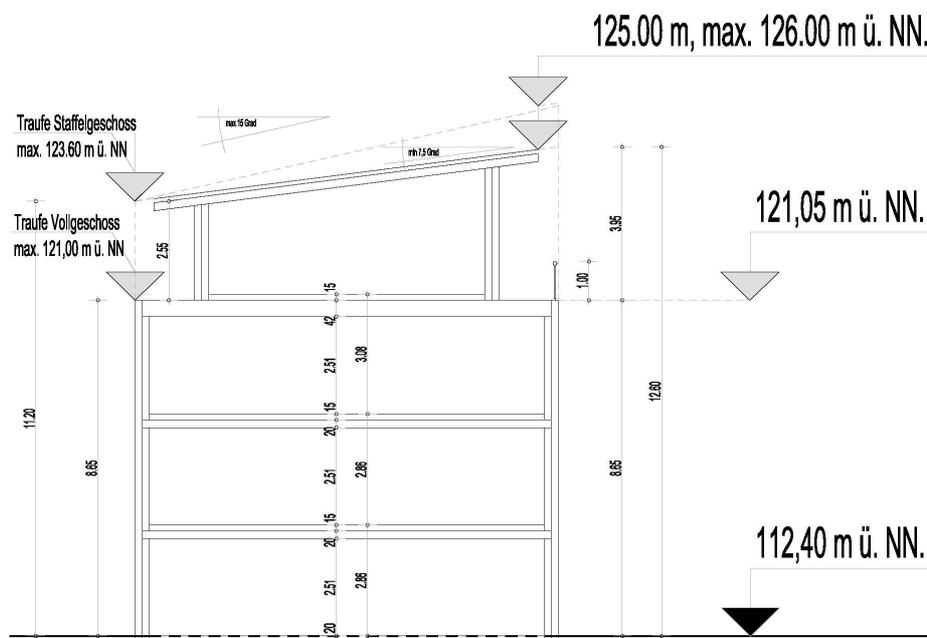
Architekten  
Schnitzler + Fuchs  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

## G. Gebäudehöhen und Vorgaben für Dächer (Form und -Neigung)

- Für Hauptgebäude sind bei dreigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss ausschließlich Pultdächer mit mehr als 5 Grad bis max. 15 Grad zulässig.  
Bei 2-geschossiger Bauweise mit Dachgeschoss können auch andere Dachformen als Sattel- oder Walmdächer mit bis zu 40 Grad zur Ausführung kommen.
- Die Firsthöhen sind max. 126,00 m über NN, Außenwandhöhen von Vollgeschossen (Traufhöhe) von Neubauten sind bei 2-geschossigen Gebäuden max. 120,75 m über NN. und bei 3-geschossigen Gebäuden max. 123,60 m ü. NN zulässig.
- Als Ausnahmen für die Überschreitung der Höhen sind untergeordnete Bauteile wie z.B. Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser zugelassen.
- Abweichende Bauhöhen sind in den Nutzungsschablonen WA 5 bis WA 7 als NN-Höhe festgesetzt.
- Untere Bezugshöhen: WA 1 - 5 + WA 7 = 112,39 m ü. NN und für WA 6 Grundstücksmitte, Grundstückshinterkante Elisabethenstraße 27.
- Maximale Gebäudehöhen: WA 1 - 4 = 13,61 m, WA 5 = 11,11 m WA 6 = Bestand und für WA 7 = 7,50 m.
- Bei Staffelgeschossen beträgt die Höhe der traufseitigen Dachfläche max. 2,80 m. - Dachüberstände dürfen max. 0,75 m inkl. Dachrinne betragen.
- Die Staffelgeschosse der Baufenster WA 1 bis WA 4 und WA 7 müssen von der westlichen Gebäudekante mindestens 1,00 m zurückspringen. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Fahrstuhlwände.

### SCHNITT-SCHEMA zur Bahnhofstraße Gebäude Bahnhofstraße 64/64a und 66



Architekten  
Schnitzler + Fuchs  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)  
Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

## **H. Maß der baulichen Nutzung, GRZ / GFZ und GRZ II**

Das zur Bebauung vorgesehenen Grundstück weist Wohnnutzung mit alter Bausubstanz im Bestand auf.

Die derzeitige Überbauung durch Wohn- und Geschäftsgebäude beträgt für die Gebäude Nr. 64a und 64 ca. 360,- m<sup>2</sup> und für das Haus Nr. 66 ca.174,- m<sup>2</sup>.

Bezogen auf die zukünftige Flächenausweisung (WA-Nutzung) entspricht dies einer aktuellen GRZ die mit ca. 0,43 im Bestand. Diese ist damit größer als die zukünftig geplante Nutzung mit einer GRZ von  $\approx 0,4$ .

Die Ausnutzungsziffern sind nach § 16 BauNVO mit einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Für den Bau der unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Tiefgarage, Zufahrten und Stellplätze im Freien ist eine GRZ II mit 0,80 festgelegt.

Die Überschreitung der GRZ als GFZ II um mehr als 50 % auf 0,60 auf 0,80 wird erforderlich, da einerseits die nach den Zielsetzungen Bebauungsdichte Vorgaben (WE/ha, Wohneinheiten je ha), eine Mindestanzahl an Wohnungen (min. 60 je ha) geschaffen werden muss, andererseits die Stellplatzsatzung der Stadt Karben eindeutige Vorgaben hat, hinsichtlich der zu schaffenden Stellplätze bis (60 m<sup>2</sup> Wohnfl. 1 Stellplatz, darüber bis 140 m<sup>2</sup> Stellplätze und darüber hinaus je weitere zusätzliche 60 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz je Wohneinheit). Gleichzeitig ist eine Tiefe der Baukonstruktionen auf 5,00 m wegen des Quellenschutzes begrenzt, wodurch auch Doppelparksysteme in Verbindung mit einer 0,5 m dicken Erddeckung der Tiefgarage nur bedingt möglich sind. Aus diesem Grund wurde die GRZ II statt auf 0,60 auf 0,80 festgesetzt.

Als Ausgleich wird ab der Mitte des Baugrundstücks (Mitte zwischen hinterer Gebäudekante und der Grundstücksgrenze im Osten - B-Plan "Alte Gärtnerei") die Deckung über der Tiefgaragendecke statt auf 0,5 m auf 1,0 m erhöht.

Für die Bebauung der Bereich WA 3 (teilw. mit WA 2), WA 4 und WA 5, sind ausschließlich Mehrfamilienhäuser mit einer max. Firsthöhe von bis zu 126,00 m ü. N.N. zulässig.

Bezüglich der Geschosse sind 2 bis 3 Geschosse mit einer maximalen Firsthöhe von bis zu 126,00 m ü. N.N. festgesetzt. In der Planung sind zur Bahnhofstraße (WA 3 u. WA 4) 3 Vollgeschosse und im rückwärtigen, nordöstlich gelegenen Gebäudeteil (WA 5), sind zwei Vollgeschosse geplant.

Die Gebäude im Bereich WA 1 und WA 6 bleiben als Bestandgebäude erhalten. Im Falle von Neu- oder Umbaumaßnahmen haben sich diese baulich an den Festsetzungen des Bebauungsplans zu orientieren.

Architekten  
Schnitzler + Fuchs  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

## **I. Stellplätze und Garagen**

Der überwiegende Stellplatzbedarf für Haus-Nr. 64a und 64 wird durch den Bau einer Tiefgarage (TG) im Grundstücksbereich (64a/64) abgedeckt. Die Zufahrt zur TG erfolgt von der Bahnhofstraße her. Oberirdisch liegende Stellplätze werden als Stellplatzflächen zeichnerisch dargestellt und den Nutzungseinheiten zugeordnet.

Die geplanten PKW-Stellplätze außerhalb der Tiefgarage liegen im nordöstlich des mit WA 5 bezeichneten Bereichs in der Parzelle 515/2. Hierfür gelten die Vorgaben der Hessischen Landesbauordnung (HBO), gemeinsam mit der rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Stadt Karben. Bezüglich der Stellplätze des Gebäudes Nr. 66 hat das zur Bahnhofstraße liegende Gebäude nebst Stellplatzsituation Bestandschutz. Für das neue, hinten liegende, Gebäude gilt planungsrechtlich für die Stellplätze ebenfalls die HBO sowie die Stellplatzsatzung der Stadt Karben.

## **J. Umwelt und Natur**

Durch Festsetzungen der Grün-Ordnung wird die Integration der Grün- und Freiraumbelange sowie eine Eingriffsminimierung erreicht. Innerhalb des Gesamtkonzeptes dient die private und öffentliche Freiflächengestaltung der Vernetzung von Biotopstrukturen im Siedlungsraum. Durch die geplante Bebauung im Bereich der Haus Nr. 64 wird wesentlich mehr Grünfläche geschaffen, als dies bei der bisherigen Nutzung der Fall war.

Für die Hauptdächer (Pultdächer) der Häuser 64a und 64 sind extensiv begrünte Dachflächen geplant, sofern diese  $\leq 15$  Grad Neigung haben.

Die Grundstücksfreiflächen wurden teilweise als versiegelte Flächen (Hofflächen) genutzt. Baum- und Strauchbestände sind der Eingriffs- und Ausgleichplanung (Anlage Pkt. P) zu entnehmen. Bei den vereinzelt vorzufindenden Pflanzenarten handelte es sich aus naturschutzrechtlicher Sicht um Ziergehölze ohne besondere ökologische Bedeutung.

Die Deckenflächen der Tiefgarage werden mit ca. 50 cm Erddeckung versehen und sind teilweise bepflanzt und teilweise mit Fahrbelägen versehen. (Sie hierzu auch Abbildung Seite 12). Die Bepflanzungen sind in der E/A-Planung (Anlage 1.) detailliert beschrieben.

Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m<sup>2</sup> große, Außenwände ohne Fenster, die nicht durch Gliederungen in Form von Vor- oder Rücksprüngen gestaltet sind, mit Kletterpflanzen oder Ranken zu bepflanzen.

Standflächen für Abfallbehältnisse im einsehbaren Bereich von öffentlichen Straßen oder Fußwegen sind mittels natürlicher Baustoffe, wie Holz- oder Steingabionen als Wände oder mit Büschen als Hecken vor Einsicht zu Schützen und gärtnerisch zu gestalten.

Architekten  
Schnitzler + Fuchs  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)

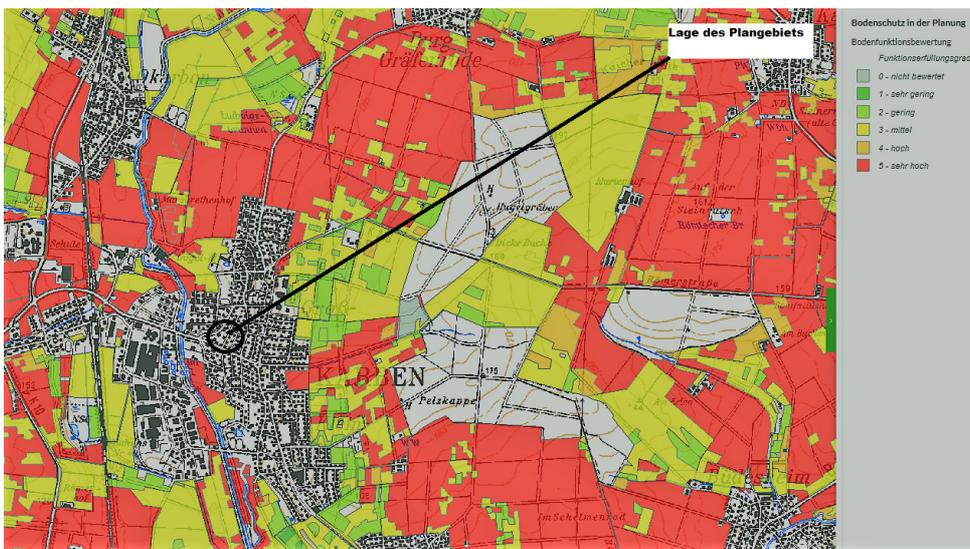
Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

## Bewertung der Bodenfunktionen

Die Bewertung von Bodenfunktionen nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist von besonderer Relevanz im Planungsverfahren. Nach Empfehlungen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO 2009), sowie der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (2011), sind insbesondere die Bodenfunktionen "Lebensraum für Pflanzen", "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt", sowie "Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte", zu bewerten.

Zusätzlich zur Bewertung der Einzelfunktionen ist eine zusammenfassende bzw. aggregierende Bewertung von Bodenfunktionen im Sinne einer Gesamtbewertung für die Planungsverantwortlichen wichtig, um Konfliktpotenziale abschätzen zu können.

Die Flächen des Planungsgebietes sind eindeutig dem bereits bebauten Siedlungsbereich von Karben zuzuordnen. Im Bodenviewer des HLNUG ist dies nachvollziehbar dargestellt (s. nf Abb.). Böden mit hohen Schutzfunktionen liegen außerhalb der Siedlungsbereiche.



Ausschnitt aus dem Hessenvierer (2016); Bewertung der Bodenfunktionen

Architekten  
Schnitzler + Fuchs  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)  
Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

## Eingriffs und Ausgleichbilanz:

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, die Berechnung sowie die Begründungen und Dokumentationen dazu ist in Pkt. T., (Anlage 1, Punkt 4. S. 11 ff.) zu entnehmen.

Die rechnerische Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanz ist nach den Vorgaben der KV (2005) aufgestellt:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil vorher (m <sup>2</sup> )	Biotopwert vorher	Flächenanteil nachher (m <sup>2</sup> )	Biotopwert nachher
<b>Bestand:</b>					
10.510 Versiegelte Gebäudeflächen	3	360	1080		
10.530 Versiegelte Hofflächen	6	384	2304		
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage	14	496	6944		
04.110 Laubbaum	31	(31)	992		
10.510 Versiegelte Gebäudeflächen	3	160	480		
10.530 Versiegelte Hofflächen	6	178	1068		
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage	14	152	2128		
10.510 Versiegelte Gebäudeflächen	3	235	705		
10.530 Versiegelte Hofflächen	6	285	1710		
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage	14	359	5026		
<b>Planung:</b>					
10.510 Versiegelte Gebäudeflächen	3			235	705
10.530 Versiegelte Hofflächen	6			285	1710
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage	14			359	5026
10.510 Versiegelte Flächen	3			157	471
10.720 extensiv begrünte Dachflächen	19			216	4104
11.221 gärtnerisch gepflegte Fläche	14			515	7210
10.530 Vers. Stellplatzflächen, deren Wasserabfluss versickert wird	6			352	2112
10.510 Versiegelte Flächen (bei einer GRZ von 0,4 sind dies: 490*0,4=196 m <sup>2</sup> )	3			196	588
11.221 gärtnerisch gepflegte Fläche	14			196	2744
10.530 Versiegelte Hofflächen (Überschreitung der GRZ von 0,2)	6			98	588
<b>Summe</b>		<b>2.455</b>	<b>22.437</b>	<b>2.609</b>	<b>24.675</b>
<b>Biotopwertdefizit</b>					<b>+2.238....</b>

Die rechnerische Bilanz zeigt einen **Ausgleichsüberschuss von 2238 Wertpunkten**. Insofern ist der mögliche Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgleichbar und gelten durch die beschriebenen Bepflanzungen als ausgeglichen.

Architekten  
Schnitzler + Fuchs  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

## **Geländeoberfläche und Begrünung der TG-Decke**

Auf der vorhandenen, nicht überbauten Geländeoberfläche sowie im Besonderen oberhalb der Tiefgarage (TG) sind ca. 50 cm Erdschüttung, teilweise 1,00 m (siehe Seite 14) sicherzustellen. Diese Freiflächen sind als Pflanz- und Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Zuvor waren diese Flächen überwiegend versiegelte Hofflächen. Durch die neue Gestaltung wird zum Einen Umweltbelangen Rechnung getragen, zum Anderen wird die Wohnqualität für die Wohnbebauung und damit das gesamte Quartier erheblich verbessert.

## **Artenschutz**

Es ist im Rahmen der Bestandskartierung geprüft worden, ob für den Geltungsbereich Erkenntnisse vorliegen, die hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange von grundlegender Bedeutung sind. (Anlage 1)

Es konnten weder nach vorliegenden Daten (Landschaftsplan der Gemeinde) noch nach örtlichen Betrachtungen solche Erkenntnisse gewonnen werden.

Den artenschutzrechtlichen Belangen wurde ausreichend Rechnung getragen.

Schutzgebiete FFH- oder Vogelschutzgebiet sind weder unmittelbar betroffen noch mittelbar tangiert, siehe Anlage Eingriffs- und Ausgleichsplanung.

(Siehe Kapitel Artenschutz, Anlage 1)

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Bauleitplanung keine nennenswerten oder nachhaltig negativen Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt zu erwarten sind.

Architekten  
Schnitzler + Fuchs  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

## K. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als Bestandteil des Bebauungsplanes werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. der Landesbauordnung § 81 HBO für Dachform und Dachneigung aufgenommen. Die festgesetzten Dachformen mit den Dachneigungen entsprechen zeitgenössischer Architektur, gepaart mit den Vorteilen energetisch optimierter und ökologischer Bauweise.

Die Höhenentwicklung wurde in Punkt G. detailliert beschrieben. Die maximale Gebäudehöhe der geplanten baulichen Anlagen ist auf NN bezogen und beträgt für die Baufenster WA 1 bis WA 4 126 m ü. NN und für WA 5 auf 123,5 m ü. NN. Im Bereich WA 6 bezieht sich die maximale Firsthöhe auf 10,50 m über Gehsteighinterkante in der Gebäudemitte. Im Baufenster WA 7 ist eine Firsthöhe von maximal 6.00 m über Geländeoberkante festgelegt.

Dies entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der unmittelbaren Nachbarschaft (Bahnhofstr. 68, Nr. 202). Das derzeitige Gelände-/Straßenniveau liegt bei ca. 112,40 m ü. NN. Das Doppelhaus (WA 7) ist auf 6,00 m über Terrain festgelegt, das Bestandsgebäude in der Elisabethenstraße (WA 6) orientiert sich an der bestehenden Höhe, sowie den rechts und links davon bestehenden Gebäuden.

Diese Festsetzung entspricht dem rechtsgültigen Bebauungsplan Bahnhofstraße 68 und fügt sich in die umgebende Bebauung ein. (Siehe folgende Fotos der vorhandenen und südlich angrenzenden Bebauung sowie das Höhenmaß des Vermessungsbüros).

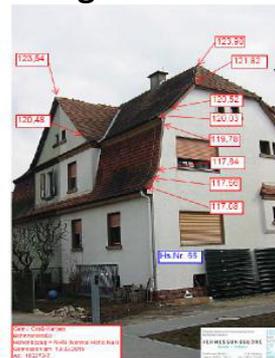
### **Fotos mit Höhen: bisheriger Bestand und südlich angrenzende Bebauung**



Haus Nr. 64a (Bestand)



Haus Nr. 64 (Bestand)



Haus Nr. 66 (Bestand)



Tiefgarage Nr. 68 + 68e (Neubau)



Haus Nr. 68e (Neubau)

Architekten  
Schnitzler + Fuchs  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640

[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

## **L. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die Bahnhofstraße erschlossen. Die bestehende Erschließung der Hofeinfahrt entspricht der zukünftigen Einfahrt zur Tiefgarage für die Häuser 64 und 64a. Die Tiefgaragenzufahrt für die Häuser 64a und 64 ist mittig zwischen den Gebäuden 64a und 64 geplant. Die Zufahrt zur TG liegt innerhalb der Grundstücksfläche und wird teilweise überdacht.

Zusätzlich ist beabsichtigt über einen Zufahrtsbereich im nördlichen Grundstücksbereich (Haus-Nr. 64a, Parzelle aus Parzelle 515/2) weitere Stellplätze im Freibereich anzufahren. Die Freistellplätze hinter dem Haus 64a werden über eine Einfahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze angefahren. Die Zufahrten zu den Stellplätzen sowie die Stellplätze im Freibereich werden mittels versickerungsfähigem Belag oder mit Rasenwaben-Elementen als Grünflächen ausgeführt.

Die grundsätzliche Erschließungssituation wird sich durch die geplanten baulichen Maßnahmen zukünftig nicht wesentlich verändern.

Für die Bestandsituation des Hauses Nr. 66 ändert sich nichts. Die Stellplatzsituation genießt solange Bestandschutz, wie der Bestand unverändert genutzt wird.

Das geplante, hinten liegende Wohnhaus (66a), wird die Stellplatzsituation gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Karben sowie der HBO, im Rahmen eines neuen Baugenehmigungsverfahrens, separat im Bauantrages nachgewiesen.

### **Fuß- und Radwegeverkehr**

Die Gehsteige für fußläufigen Verkehr, sowie die Wegeführung der Stadt Karben für Radwege, wird durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt oder negativ beeinflusst. Für Fahrräder sind Abstellplätze innerhalb der Tiefgarage geplant.

### **ÖPNV**

Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe in der Bahnhofstraße sowie der Homburger Straße. Bestehende ÖPNV Anlagen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Ca. 50 m vor dem Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle der Line FB-07 (Großkarben/Bahnhof - Burggräfenrode/ Friedhof - Großkarben/Bahnhof).

Vom Bahnhof Groß Karben fahren S-Bahnen in Richtung Frankfurt und Friedberg innerhalb einer Taktung von ca. 15 bis 30 Minuten. Eine weitere Bus-Verbindung besteht vom Bahnhof Groß-Karben nach Bad Homburg.

Architekten  
Schnitzler + Fuchs  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

## **M. Versorgung und Entsorgung:**

Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Karben angeschlossen. Dies gilt zum Teil auch für Grundstücksanschlussleitungen, ggf. könnte ein Erfordernis bestehen diese zu verändern oder zu erneuern. Dies hat in enger Abstimmung mit den Stadtwerken der Stadt Karben im Rahmen der zukünftigen Planung zu erfolgen.

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist möglich und ist bei Bedarf frühzeitig mit den Netzdiensten abzustimmen.

Für die Planung von Grünflächen ist das Arbeitsblatt GW 125 des DVGW anzuwenden.

### **Wasser- / Löschwasserversorgung**

Nach Auskunft der Stadtwerke Karben befindet sich das Plangebiet in einer Tiefzone mit mind. einfacher Löschwassermenge = 800 l/min, evtl. sogar der doppelten Löschwassermenge = 1.600 l/min. Der Druck beträgt 5 - 6 Bar.

### **Regenwasserhaltung**

Im Rahmen der Projektrealisierung ist eine Regenwassersammelanlage in Form einer Zisterne mit 10 bis 12 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen geplant. Das Wasser soll für die Gartenpflege genutzt werden. Eine Nutzung für die Abwasserspülung wird, sofern wirtschaftlich darstellbar, empfohlen.

## **N. Bodenordnung**

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine Bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## **O. Altlasten / Bodenkontaminationen und Grundwasserschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Altlastenverzeichnis Altis unter der Altis-Nr. 440.012.020.001.011 der Altstandort einer früheren Auto-Werkstatt (Flur 001, Parzelle 515/2 und 516/1) eingetragen ist. Es wird gefordert, dass auf Basis dieser Tatsache geeignete Recherchen erfolgen und eine Klassifizierung der Erheblichkeit gemäß der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ vorgenommen wird. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt - zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Seitens des Vorhabenträgers wird vorgezogen zum Baubeginn die sowieso geplante Bodenbegutachtung vorgezogen und zusätzlich eine Untersuchung bezüglich der in Pkt O. Absatz 1 vorgetragenen Bedenken beauftragt.

Der Stadt Karben sowie dem RP/Bodenschutz West wird vor Baubeginn das Ergebnis zur Kenntnis gebracht. Sofern sich aus dieser Begutachtung Maßnahmen, z.B. für die Entsorgung von Altlasten ergeben sollten, werden auch diese Maßnahmen und Nachweise durch zugelassene Fachingenieure veranlasst und qualifiziert dokumentiert sowie danach dem RP/Bodenschutz West und der Stadt Karben zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Architekten  
Schnitzler + Fuchs  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
Mail: office@sf-architekten.de

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

## **P. Archäologische Denkmalpflege**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler oder archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

Der Wetteraukreis - Fachdienst Archäologische Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörden unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). Seitens der archäologischen Denkmalpflege wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Sollten umfangreiche Archäologische Befunde auftreten, gilt, dass wenn durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden können, dass im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden muss um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber bzw. Verursacher zu tragen.

## **Q. Hinweise Träger öffentlicher Belange**

### **01. Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren. Im Einzelfall ist Rücksprache mit dem zuständigen Netzbetreiber zu halten.

### **02. Archäologische Denkmalpflege / Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)**

siehe Punkt P

### **03. Altlasten / Bodenkontaminationen**

siehe Punkt O

### **04. Verkehrsrecht**

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis von den Landstraßen 3351 und 3202 ausgehenden Emissionen. Das Straßen- und Verkehrsmanagement, Hessen-Mobil, übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Eventuell erforderliche Aufbrüche der Landstraße 3351 zu Leitungen oder Herstellung / Änderung von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Leitungen sonstiger Anlagen bedürfen der besonderen Erlaubnis der Strassenbehörde (Hessen Mobil). Niederschlagswässer und alle sonstigen Abwässer - auch geklärte - dürfen nicht auf das Gelände der Landstrasse L 3351 abgeleitet werden.

### **05. Grundwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich im oberhessischen Heilquellenschutzgebiet (quantitative Zone I) mit Verordnung vom 07.02.1929 (Reg. -Bl Nr. 33 vom 19.02.1929). Ausgrabungen unterirdischer Arbeiten sind demnach nur bis zu einer Tiefe von 5.00 m GOK genehmigungsfrei. Ggf. sich daraus ergebende wasserechtliche Prüfungen und Zulassungen sind vor in Kraft treten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die untere Wasserbehörde des Wetteraukreises. Die Bauleitplanung ersetzt nicht eigene ggfs. erforderliche wasserrechtliche Zulassungen z.B. für bauseitige Grundwasserhaltung oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

Architekten  
Schnitzler + Fuchs  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
Mail: office@sf-architekten.de

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

## **R. Kosten**

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektentwickler und der Stadt Karben ist vereinbart, dass der Stadt Karben durch die Aufstellung und Umsetzung dieses Bebauungsplanes keinerlei Kosten entstehen. Alle Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 7. Mai 2015 gefasst.

Aufgestellt im Juni 2017

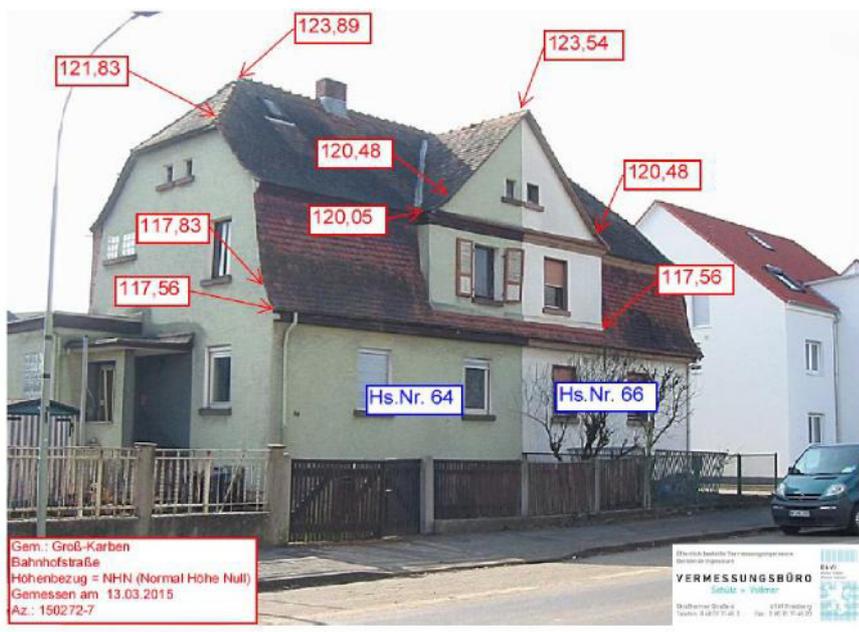
**Architekten**  
**Schnitzler + Fuchs**  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

**S: Bilddokumentation und Höhenaufmaß der Umgebung:**



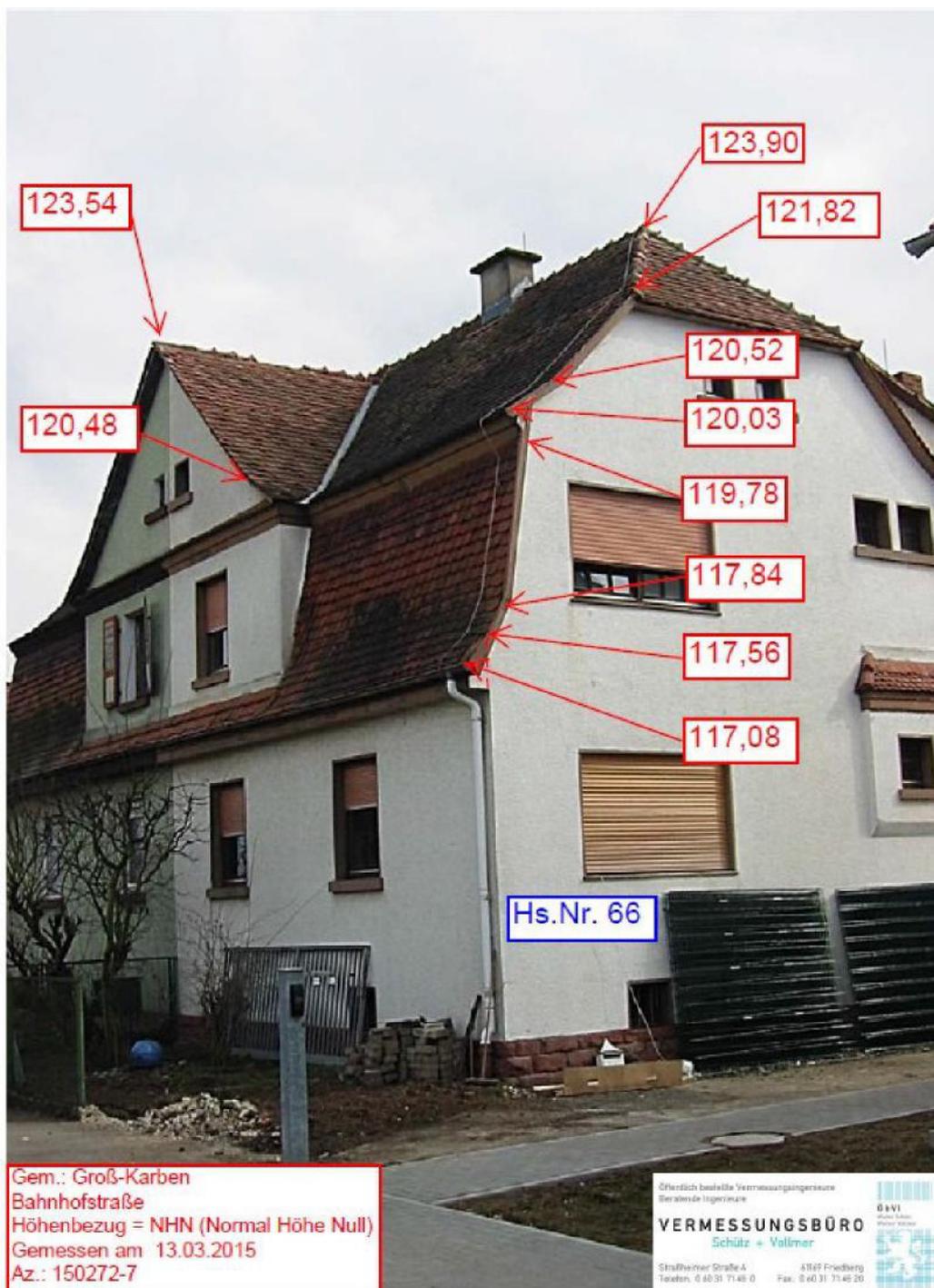
**Bahnhofstraße 64a**



**Bahnhofstraße 64 + 66**

Architekten  
Schnitzler + Fuchs  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)  
Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

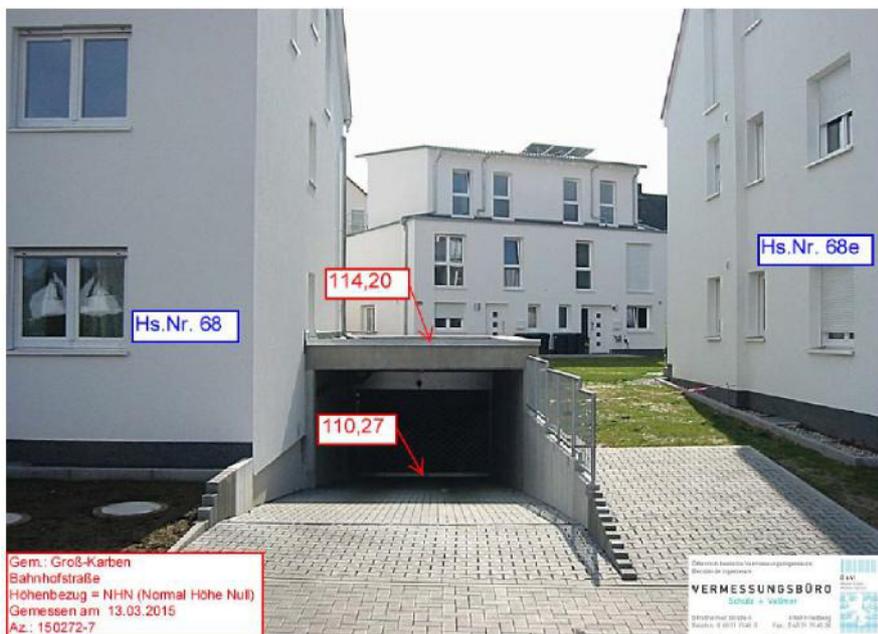
Bahnhofstraße 66



Architekten  
Schnitzler + Fuchs  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017

## Bahnhofstraße 68 / Tiefgarage



## Bahnhofstraße 68e Mehrfamilienhaus



Architekten  
**Schnitzler + Fuchs**  
Robert-Bosch-Straße 62  
61184 Karben  
Tel: 06039 -933 640  
[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)

Projekt: Bahnhofstraße 64 - 66  
Planstand 26.09.2017



**T. Anlage, Eingriffs- u. Ausgleichs-Planung**

**Anlage 1**

**Architekten**  
**Schnitzler + Fuchs**  
Robert-Bosch-Straße 62  
**61184 Karben**  
Tel: 06039 -933 640  
[Mail: office@sf-architekten.de](mailto:office@sf-architekten.de)

Projekt: Bahnhofstraße 64 -

Planstand 26.09.2017

