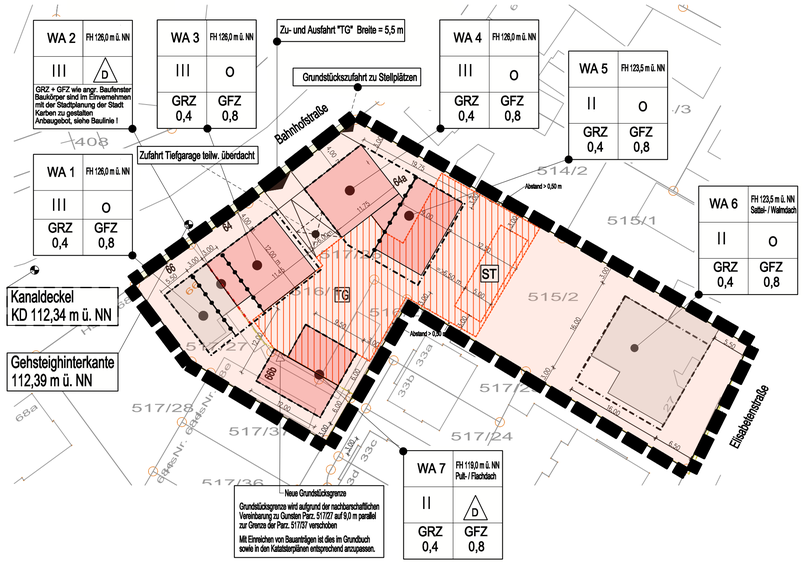


Zeichenerklärung / Legende
gemäß Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2, Nr 1 BauGB [Baugesetzbuch], §§ 1 bis 17 der BauNVO [Baunutzungsverordnung]

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. Nr.1, BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Geschossflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl als Höchstmaß — GFZ 0,8

2.2 Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl — GRZ 0,4

2.3 Höhe baulicher Anlagen FH = Firsthöhe — FH 126,0 m ü. NN

2.4 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse — III

3. Sonstige Planzeichen

3.1 Stellplätze (§ 9 Abs.1, Nr. 4, und Abs. 6 BauGB) — ST

3.2 Tiefgarage — TG

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) Einfahrt

5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1, Nr 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

5.1 Offene Bauweise — O

5.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

5.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — D

5.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

5.5. Baugrenzen z.B von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes

5.6. Baulinie Anbaugebot im Grenzbereich

5.7. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. §1 Abs.4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

5.8. Tiefgaragenbereich — TG

5.9. Gebäude-Bestand Stand 2.2.2016 (verbleibend)

6. Nutzungsschablone
(Beispiel)

WA 3	FH 126,0 m ü. NN
III	O
GRZ 0,4	GFZ 0,8

Gesetze und Grundlagen

- 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
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
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
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
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dez. 2010 (GVBl. I 2010, 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVB. S. 607)
- HBO - Hessische Bauordnung
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
Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 1.04.2005 (GVBl. I S. 54) zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 20. Dez 2015 (GVBl S. 618)
- RegFNP - Regionaler Flächennutzungsplan
Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Bekannt gegeben am 17.10.2011

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) werden festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr.1 BauGB und § 1 BauNVO)

1.1 Die Art des Baugebietes ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.2 Gem. § 19(4) BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ und GFZ) durch Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb von der Geländeoberfläche (GRZ II) lediglich bis zu einer GRZ von bis zu 0,80 (GRZ II) überschritten werden darf.

1.3 Erdgeschossige Zugänge und Rampen zur Tiefgarage sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

2.1 Die Firsthöhen sind max. 126,00 m über NN, Außenwandhöhen von Vollgeschossen (Traufhöhe) von Neubauten sind bei 2-geschossigen Gebäuden max. 6,75 m, bei 3–geschossigen Gebäuden max. 9,25 m zulässig.

2.2 Als Ausnahmen für die Überschreitung der Höhen sind untergeordnete Bauteile wie z.B. Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser zugelassen.

2.3 Abweichende Bauhöhen sind in den Nutzungsschablonen WA 5 bis WA 7 festgesetzt.

2.4 Untere Bezugshöhen: WA 1 - 5 + WA 7 = 112.39 m ü. NN (dies entspricht lt. Höhenplan des Vermessungsbüros der Gehsteighinterkante zwischen den Häusern Nr. 64 und 66), WA 6 = Bestand (Elisabethenstraße).

2.5 Maximale Gebäudehöhen: WA 1 - 4 = 13.61 m, WA 5 = 11,11 m, WA 6 = Bestand, WA 7 = 7,50 m.

3. Bauweise

3.1 Gem. § 22 BauNVO ist offene Bauweise im Planbereich vorgesehen. Im Bereich WA 2 wir eine abweichende bauweise mit beidseitiger Grenzbebauung zwingend vorgeschieben.

II. Baurordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 [4] BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satiel-, Pult- und Walmdächer (> 5 ° max. 40 °) zulässig. Für Garagen und bedachte PKW-Stellplätze (Carports) sind auch Flach- und flachgeneigte Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

1.2 Für Dächer von Hauptgebäuden mit Dachneigungen bis zu 15 Gad sind extensive Dachbegrünungen zulässig.

1.3 Sonnenlicht reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Die zulässige Dachfarbe liegt bei Satteldächern und verwandten Dachformen zwischen dunklen Rottönen oder dunkle Farbtöne. Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

1.4 Bei Staffelgeschossen beträgt die Höhe der traufseitigen Dachfläche max. 2,80 m. Dachüberstände dürfen max. 0,75 m inkl. Dachrinne betragen.

1.5 Die Staffelgeschosse der Baufenstr WA 1 bis WA 4 müssen von der westlichen Gebäudekante mindestens 1,00 m zurückspringen. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Fahrstuhlwände.

1.6 Dachflächen mit einer Neigung < 20 Grad (z.B. Nebengebäude, Garagen etc.) sind extensiv mit niedrigen Stauden, Wildkräutern oder Gräsern zu begrünen

2. Sonstige Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Zwischen separaten Baukörpern der Baufenster WA3 und WA4 sind mindestens 6.00 m (2 x 3.00 m) oder größer als Abstandsfläche zwingend festgesetzt.

2.2 Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind mit Büschen, Hecken oder Holzbauteilen zu umgeben, oder so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

2.3 Die Flächenbefestigung der Nebenanlagen (Wege, Stellflächen, Zufahrten) hat mit wasserdurchlässige Belägen zu erfolgen.

2.4 Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Anlagen muss mindestens 20 l je m² projizierte Dachfläche betragen. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen.

3. Stellplätze und Stellplatzordnung der Stadt Karben

3.1 Stellplätze sind nach der gültigen StellplatzSatzung der Stadt Karben zu schaffen.

3.2 Die ebenerdigen Parkplätze und die Einstellplätze in der Tiefgarage werden den Baugrundstücken bzw. den Wohneinheiten verbindlich zugeordnet.

III. Hinweise

1. 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.

2. Archäologische Denkmalpflege / Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

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. Seitens der archäologischen Denkmalpflege wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörden unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). 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 durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden können.umfangreiche Archäologische Befunde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden können. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber bzw. Verursacher zu tragen.

3. Bundesbodenschutzgesetz

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. Vor Baubeginn ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen, dass keine Kontaminierungen vorhanden sind.

4. 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.

6. 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 wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen sind vor in Kraft treten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die untere Wasserbehörde des Wetterau-kreises. Die Bauleitplanung ersetzt nicht eigene ggfs. erforderliche wasserrechtliche Zulassungen z.B. für bausetige Grundwasserhaltung oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

IV. Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 [1] Nr. 20 BauGB)

1.1 Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose Außenwände, die nicht durch Vor- und Rücksprünge gestaltet sind, mit Kletterpflanzen oder Ranken gem. Pflanzliste zu begrünen.

1.2 Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und nicht überdachte, gebäudebezogene Freiflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine

1.3 Tiefgaragen und Bauwerke unter Terrain sind mit einer Erddeckung für Vegetationen mit mindestens 50 cm inkl. zulässiger Geländeaufschüttungen zu überdecken und zu begrünen.

1.4 Nicht überbaute Grundtücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und zu pflegen. Die Bepflanzung hat gem. Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu erfolgen (s. Pflanzliste S. 13 der Begründung, Anlage Eingriffs u. Ausgleichsplanung)

1.5 Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist ein, eventuell gemäß Kompensationsverordnung des Landes Hessen errechnetes Punktdefizit, durch eine vorlaufende Ersatzmaßnahme des Öko-Kontos der Stadt Karben auszugleichen. Die Eingriffs und Ausgleichplanung weist ein Guthaben von 2.238 Punkten aus und gilt damit als ausgeglichen.

1.6 Auf den privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Insgesamt sind mind. 70 % der nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen, bei der Gehölzauswahl sind heimische Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden. Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (gemäß Pflanzenauswahl der Eingriffs-und Ausgleichsplanung, s. Pkt. IV, 1.10) oder alternativ dazu ein hochstämmiger regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen.

1.7 Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sollten nur dann zulässig sein, wenn sie das Wechseln von bodengebundenen Tieren nicht einschränken. Der Bodenabstand der Zäune sollte mindestens 15 cm betragen; Sockelmauern, die über die Erdgleiche hervorragen, sind unzulässig. Hecken mit standortgerechten Gehölzen sind vorzuziehen. Dort, wo das Anpflanzen von Sträuchern aus Platzgründen nicht möglich ist, sind Kletterpflanzen zur Eingrünung zulässig.

1.8 Liste der empfohlenen Pflanzen der Eingriffs- und Ausbleichsplanung:

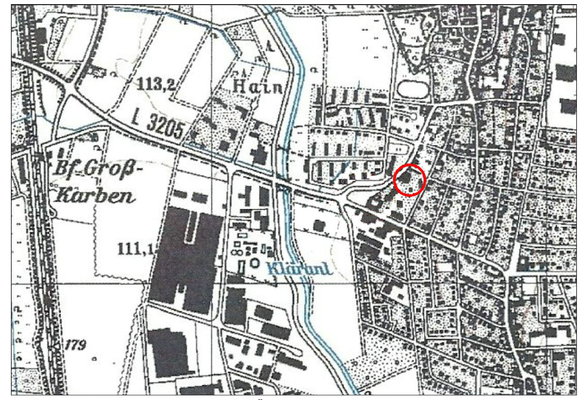
für Schnitthecken:	Hainbuche, Kornelkirsche, Feldahorn, Weißdorn
für Bäume:	Vogelbeere, Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Bergahorn, Traubeneiche, Esche
für Sträucher:	Weißdorn, Hasel, Hundsrose, Schlehe, Hartriegel, Rote Heckenkirsche, Echte Brombeere, Schwarzer Holunder
für Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanzen:	Efeu, Waldrebe, Hopfen, Jelängerjelieber, Immergrünes Geißblatt, Duft-Geißblatt, Kletter-Knöterich, Wilder Wein, Weinrebe, Blauregen

2. Lärm-, Abgas- und Erschütterungsemissionen

2.1 Zur Vermeidung von Lärm-, Abgas- und Erschütterungsemissionen durch die L 3202 weist Hessen Mobil darauthin, dass diesbezüglich keine Forderungen übernommen werden und alle geeigneten und erforderlichen Maßnahmen um diesen Emissionen entgegenzuwirken baulich vorzusehen sind.

2.2 Altlasten / Bodenkontaminierungen

2.2 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.



Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes ohne Maßstab

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

Grundstücksgrenze		Bezeichnung der Flurnummer	Fl. 5
Flurgrenze		Flurstücksnummer	10/1 oder 10/1
vorhandene Bebauung		Vermessungspunkt	430_

Planunterlagen
Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereiceh des Bebauungsplans liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftsinformations-systems (ALKIS) der hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Aufstellungsbeschluss
Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordneten-versammlung der Stadt Karben am 7. 5. 2015 gefasst

Der Bürgermeister

1. Offenlegung
Der Entwurf wurde nach § 3(2) BauGB in der Zeit vom 01. 08.2016 bis einschließlich 02.09.2016 öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung erfolgte am 24.07.2016

.....
Der Bürgermeister

2. Offenlegung
Der Entwurf wurde nach § 3(2) BauGB in der Zeit vom .. .. bis einschließlich .. .. öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung erfolgte am .....

.....
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordneten-versammlung am .....

.....
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom ... ... in Kraft

.....
Der Bürgermeister

BAULEITPLANUNG DER STADT KARBEN

Magistrat der Stadt Karben - Rathausplatz 1, 61184 Karben

BEBAUUNGSPLAN 212 "BAHNHOFSTRASSE 64 bis 66"

Gemarkung Gross-Karben

Projekt-Nr.	Wirksame Fassung	Maßstab
212	vom 02.10.2017	1 : 500 (DIN A1)

Aktueller Bearbeitungsstand: Bebauungsplan vom 02. 10. 2017

Bearbeitet: VF Ansprechpartner Volker Fuchs

SCHNITZLER + FUCHS ARCHITEKTEN
Robert-Bosch-Straße 62, 61184 Karben
Tel: 06039 - 933 640, Fax: 06039 - 933 641, Mail: office@sf-architekten.de

AUFGESTELLLT: für Stadtverwaltung Karben, c/o Daheimbau GmbH, Herr Saghir
...

DER BAUHERR: UNTERSCHRIFTEN	PROJEKT-NR.:	PLAN-NR.: 001	INDEX:
DER ARCHITEKT: UNTERSCHRIFTEN		M 1 : 500	02.10.2017