

STADT KARBEN
Stadtteil Groß-Karben

Textliche Festsetzungen zur

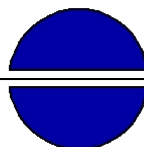
3. Bebauungsplanänderung Nr. 205 „Am Kalkofen“

- SATZUNG -

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Karben
Stand: 02.11.2018

Planungsbüro Ralf Werneke

Friedrichstraße 35; 63450 Hanau



Stadt- und Landschaftsplanung

Tel. 06181 / 93 42 16 Fax 06181 / 93 42 17

Änderung / Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 205 „Am Kalkofen“ 2. Änderung mit dem Stand 02.10.2017.

Alle nicht aufgeführten Inhalte gelten unverändert weiter. Die zeichnerischen Darstellungen werden nicht tangiert und gelten ebenfalls unverändert mit dem Stand der 2. Änderung weiter.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Auch ausnahmsweise nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2.1. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl, der maximalen Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen für die einzelnen Teilflächen WA 1 – WA 7 bestimmt.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

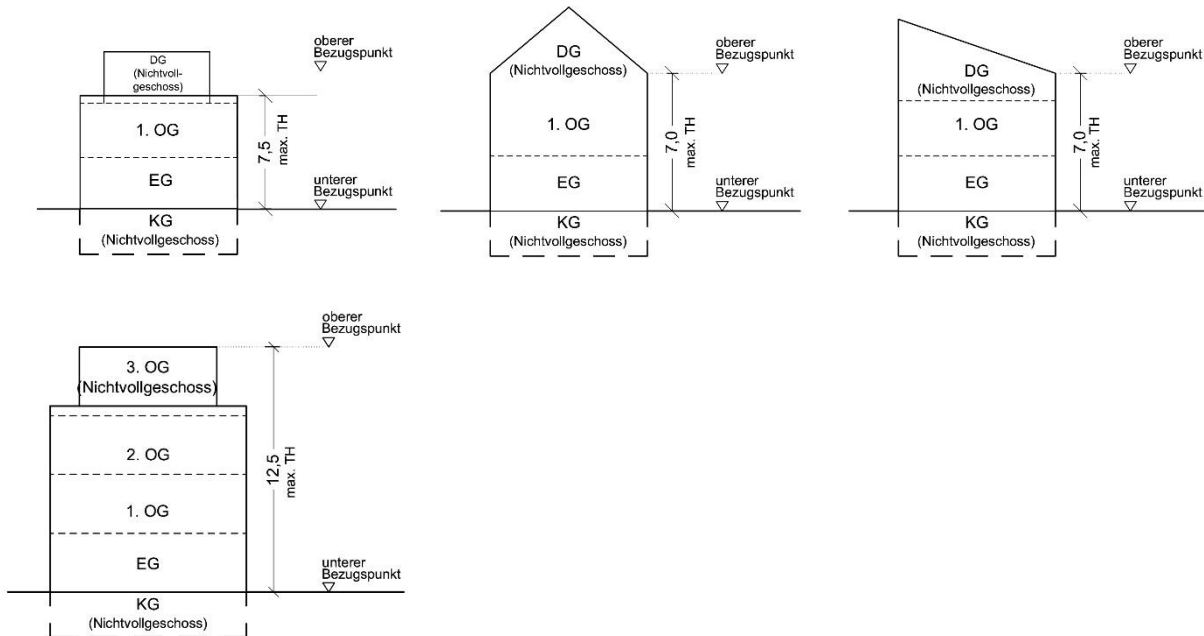
In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine maximale Traufhöhe TH festgelegt.

Die Traufhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes zwischen der Außenkante des Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Entsprechend gilt bei einem Flachdach die Oberkante der Dachhaut. Bei einem Staffelgeschoss bemisst sie sich nach der oberen Dachhaut des obersten Vollgeschosses (WA 1 bis WA 5.1 / 5.2). Im WA 6 und WA 7 gilt die Oberkante der Dachhaut des obersten Geschosses auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist.

Die Überschreitung der zulässigen Höhe bei Flachdächern durch eine Attika ist bis zu 0,50 m zulässig. Offene Geländer sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zusätzlich zur Attika zulässig.

In den Gebieten WA 1 bis WA 4 beträgt die Traufhöhe maximal 7,00 m, im Gebiet WA 5.1 und WA 5.2 maximal 7,50 m und im WA 6 und WA 7 maximal 12,5 m. Die Differenzierung ergibt sich aus der vorgesehenen Nutzung/Geschossigkeit und einer städtebaulich harmonischen Höhenstaffelung.

Die untenstehende Skizze von Beispielgebäuden (oben rechts und mittig WA 1 – 4, oben links WA 5.1 – 5.2 und unten WA 6 sowie WA 7) ist bei der Ermittlung der Traufhöhe zu beachten.



Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die höchste auf dem jeweiligen Grundstück eingemessene Geländeoberflächenhöhe üNN (vgl. Anhang Begründung: Schütz/Vollmer 2015). Wenn keine Höhenangabe auf dem Grundstück vorhanden ist, gilt die dem Grundstück nächst gelegene.

Zusätzliche technische Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,10 m sind zulässig.

2.3. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5.1 und WA 5.2 darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im ausdrücklichen Einzelfall für die Anrechnung von Anlagen für den ruhenden Verkehr und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden. Der Grund für die erforderliche Überschreitung ist umfassend zu erläutern und zu begründen.

Ergänzend kann als Ausnahme gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO für einzelne Grundstücke des WA 5.1 für die Ermittlung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächen der dem Bauvorhaben innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze / Carports zugeordneten Stellplätze der Grundstücksfläche hinzugerechnet werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig. Im WA 7 ist eine Überschreitung bis 0,8 zulässig.

2.4. Zahl der Vollgeschosse bei Doppelhäusern und Reihenhausergruppen (§ 20 BauNVO)

In den WA-Gebieten, in denen Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig sind (WA 2, WA 4, WA 5.1 und WA 5.2), gilt nur für Doppelhäuser und Hausgruppen eine zwingende Geschossigkeit von II. Wenn durch zeitgleiche Einreichung der Bauanträge oder durch Baulast sichergestellt ist, dass Doppelhäuser und Reihenhausergruppen in Bezug auf Dachform und -neigung sowie Gebäudehöhe einheitlich ausgebildet werden, gilt die Zahl der Vollgeschosse als Maximalgrenze. Hiervon ausgenommen ist das Gebiet WA 3, in dem eine bis zu dreigeschossige Bebauung zu-

lässig ist.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 BauNVO)

3.1. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

3.3. Stellplätze und Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus sind maximal 2 Stellplätze pro Grundstück in der Vorgartenzone, auch außerhalb der überbaubaren Fläche, zulässig.

In den Gebieten WA 3 bis WA 5.2 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In dem Gebiet WA 5.2 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei den beiden Häusern „1“ und „4“ sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich errichtet werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 5.1 sind Stellplätze und Carports (mit Abstellraum bis max. 5 m²) darüber hinaus auf der mit Planzeichen markierten Fläche zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die westliche oder östliche Baugrenze der Baufenster darf innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche um bis zu 6 m Tiefe durch Tiefgaragen überschritten werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 sind im ersten Geschöß unterhalb der Geländeoberfläche Tiefgaragen innerhalb der mit Planzeichen markierten Flächen zulässig.

Oberirdisch sind im WA 7 maximal 6 Stellplätze, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke sind auf folgende Größe festgesetzt:

WA 1: mindestens 420 m² und maximal 500 m²

WA 2: mindestens 360 m² und maximal 450 m²

WA 3: mindestens 360 m² und maximal 550 m²

WA 4: mindestens 240 m² und maximal 450 m²

WA 5.1: mindestens 180 m² und maximal 210 m²

WA 5.2: mindestens 300 m² und maximal 380 m²

WA 6: mindestens 1.200 m²

WA 7: mindestens 1.200 m²

Grundstücke in den WA 1 - 5.1, die auf Grund ihrer Lage und ihres daraus resultierenden Grenzverlaufs die vorgegebene Mindest- bzw. Maximalgröße nicht einhalten können, dürfen ausnahmsweise von dieser abweichen:

WA 1: mindestens 420 m² und maximal 550 m²

WA 2: mindestens 300 m² und maximal 750 m²

WA 3: mindestens 240 m² und maximal 620 m²

WA 4: mindestens 240 m² und maximal 600 m²

WA 5.1: mindestens 150 m² und maximal 450 m²

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 5.2 sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5.1 ist je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. Im WA 4 ist ausnahmsweise auch eine untergeordnete zweite Wohneinheit zulässig.

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen. Soweit sie sich auf privaten Grundstücken befinden, sind sie über Grunddienstbarkeiten zu sichern.

7. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

7.1. Fläche mit Zweckbestimmung Trafostation

Auf der Fläche ist eine Transformatorenstation mit einem Grenzabstand kleiner 3 m zulässig.

7.2. Versorgungsanlagen

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

7.3. Niederschlagsversickerung

Das im Plangebiet auf den Privatgrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist, soweit dies technisch und rechtlich möglich ist, auf den jeweiligen Grundstücken durch Zisternen mit Drosslungsfunktion zurückzuhalten und als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung, zu nutzen. Das Rückhaltevolumen einer einzelnen Zisterne eines Grundstücks hat anteilig der Fläche des Grundstücks zur Baugebietsfläche (39.388 m²) zu entsprechen. Die Zisterne ist mit einem Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Ausnahmen hiervon sind zulässig, soweit nachgewiesen wird, dass eine Rückhaltung auf dem Grundstück nicht möglich ist, wasserrechtliche oder wasserwirtschaftliche Belange oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. In diesen Fällen ist bei der zuständigen Behörde ein Befreiungsantrag zu stellen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist erlaubnispflichtig. Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung bedarf einer Änderungs-erlaubnis.

8. Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Bindung/Erhaltung für/von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

8.1. Pflanzenliste

Folgend eine als Vorschlag dienende Liste von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, die für Neupflanzungen im Gebiet geeignet sind. Die Liste ist nicht abschließend, es können auch

weitere geeignete Pflanzen verwendet werden. Auszuschließen sind jedoch alle Rosenarten (rosa spp.).

Bäume, langsam/mäßig wüchsig:

Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ oder ‚Frans Fontaine‘ (Hainbuche)

Geeignet auch als Straßenbaum:

Tilia cordata ‚Rancho‘ (amerikanische Straßenlinde)

Malus tschonoskii (Zierapfel - Wollapfel)

Sorbus aria ‚Magnitica‘ (Mehlbeere)

Bäume, stark/sehr stark wachsend:

Betula pendula (Sand-Birke)

Acer campestre ‚Elsrijk‘ (Feld-Ahorn)

Geeignet auch als Straßenbaum:

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Sträucher, langsam/mäßig wüchsig:

Carpinus betulus (Hainbuche)

Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)

Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Prunus spinosa (Schlehe)

Sträucher, stark wachsend:

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Corylus avellana (Waldhasel)

Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)

Salix caprea (Sal-Weide)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Sambucus racemosa (Roter Holunder)

Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)

8.2. Anpflanzen von Bäumen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume im Straßenraum sind mit einem Stammumfang von StU 20/25 zu pflanzen. Das Straßenbegleitgrün ist mit offenen Baumscheiben mit Unterpflanzung in einer Größe von 6 m² und 12 m³ sowie Anfahrschutz auszuführen.

Die Standorte sind unverbindlich dargestellt und können in der Ausführung verändert werden.

Pro Baugrundstück ist ein einheimischer Laubbaum in einer Baumschulgröße StU 20/25 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Baugrundstücken von mehr als 500 m² Grundstücksfläche ist je weiterer angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein weiterer solcher Baum zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

8.3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die den Privatgrundstücken zugeordneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen, vorrangig langsam wüchsigen, Laubsträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

8.4. Fläche zur Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche zur Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in ihrem jetzigen Charakter (extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese) zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

8.5. Öffentliche Grünfläche RRB/Spielplatz

Die öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen und auf geeigneten Teilflächen als Spielplatz zu gestalten. Eine Teilfläche dient der Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens.

9. Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gerüche und Lärm emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnenplätze, Komposthaufen, Wasserpumpen, Luftwärmepumpen, Klimaanlage etc.) sind dem Stand der Technik entsprechend so aufzustellen, zu errichten und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen durch Gerüche und Lärm im Bereich schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 oder Daueraufenthaltsflächen kommt.

10. Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die erforderliche Kompensation wird Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Karben zugeordnet:

Maßnahme „Einsiedel“, in Burg-Gräfenrode

Flur 2 Flurstücke 29, 30, 31, 32, 34, 35, 50, 64, 65, 66/2 (bzw. deren Nachfolger)

Und

Groß-Karben Flur 6 Flurstücke 2/1, 2/2, 51/2 (bzw. ggf. deren Nachfolger).

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT **(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)**

1. Abstandsflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 6 HBO i. V. m. § 6 Abs. 5 HBO)

Abweichend von den in § 6 Abs. 5 HBO vorgeschriebenen Maßen der Abstandsflächen ist gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 6 HBO im Allgemeinen Wohngebiet WA 5.1 und WA 5.2 die Reduzierung der Tiefe der Abstandsfläche auf die Mindestabstandsfläche von 3,50 m zulässig.

2. Abstandflächen Dachterrasse – Geländer (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 HBO)

Nach § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB bleiben bei der Berechnung der Abstandsflächen die Höhen der Geländer unberücksichtigt.

3. Brandschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 1 HBO)

Die baulichen Brandschutzanforderungen sind aufgrund der verminderten Abstandsflächen in WA 5.1 einzuhalten.

4. Stützmauern (§ 55 Abs. in Verb. M. Nr. 7.2 der Anlage 2 zur HBO)

Stützmauern bis 1,50 m Höhe sind genehmigungsfrei. Sofern eine Absturzsicherung (Geländer) auf einer Stützmauer erforderlich ist, ist auch diese bis zu einer Höhe von 1.0 m genehmigungsfrei (Gesamthöhe des Bauwerks über OK Gelände: 1,50 m Mauer + 1,00 m Geländer = 2,50 m genehmigungsfrei)

5. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken.

Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 20 cm aus der Fassade herausragen.

Ausleger sind zulässig, sofern sie künstlerisch und handwerklich gestaltet sind und max. 1 m herauskragen.

Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind in allen WA-Gebieten unzulässig.

Die Farbgestaltung von Werbeanlagen muss so gewählt werden, dass sie nicht den Farben der Verkehrszeichen oder Wegweisern gleicht.

Die Anbringung von Warenautomaten und Schaukästen an Gebäudefassaden oder -teilen ist unzulässig.

6. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) sind in einer maximalen Höhe von 1 m zulässig.

7. Gestaltung der Staffelgeschosse (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Staffelgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 – WA 5.2, die keine Vollgeschosse sind, sind an den Gebäudeseiten zurückspringend anzuordnen. Der Rücksprung muss zur Erschließungsstraße mindestens 1,50 m, ansonsten über mindestens 2/3 der Gebäudelänge wenigstens 1,00 m betragen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 muss der Rücksprung zur Erschließungsstraße mindestens 0,50 m betragen.

8. Dachbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im allgemeinen Wohngebieten WA 7 sind mindestens 600 m² Dachfläche mit einer extensiven

Dachbegrünung auszuführen.

9. Dachform und Dachneigung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

In den WA-Gebieten, in denen Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig sind (WA 2 bis WA 5.2), gilt nur für Doppelhäuser und Hausgruppen eine Dachneigung von 25° - 40°. Wenn durch zeitgleiche Einreichung der Bauanträge oder durch Baulast sichergestellt ist, dass Doppelhäuser und Reihenhausergruppen in Bezug auf Dachform und -neigung sowie Gebäudehöhe einheitlich ausgebildet werden, sind auch andere Dachformen und Neigungen zulässig.

Die Installation von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen ist auf mindestens 30% der Fläche des Gesamtdaches zulässig. Für Flachdächer gilt dies sinngemäß, indem nur die Fläche einer Dachhälfte für die Berechnung der Maximalausnutzung herangezogen werden darf. Ein symmetrisches Bild der Dachgestaltung ist zu wahren.

10. Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 44 Abs. 1 HBO)

Die Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Karben sind zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Anzahl, Größe, Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen.

Auf den Grundstücken sind Stellplätze und ihre Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Artenschutz (§ 39 BNatSchG)

Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Eine Befreiung von diesen rechtlichen Vorgaben ist nicht zulässig.

2. Denkmalschutz (§§ 18 und 21 Hess. Denkmalschutzgesetz)

Gem. § 21 HDSchG sind Bodendenkmäler (z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen) und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), die bei Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Sollten umfangreiche archäologische Befunde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler i. S. v. § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern. Die Kosten der archäologischen Untersuchungen sind vom Verursacher zu tragen.

3. Einfriedungen an Ackergrenze (§ 16 NachbRG HE)

Entlang des Ackers, an der östlichen Plangebietsgrenze, dürfen Einfriedungen nur in einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Ackergrenze errichtet werden.

4. Grenzabstände für Pflanzen (§§ 38 ff. NachbRG HE)

Die Eigentümer und die Nutzungsberechtigten eines Grundstücks haben bei dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von den Nachbargrundstücken, die in den §§ 38 ff. NachbRG HE aufgeführten Abstände einzuhalten. Besonders hinzuweisen ist auf die Ausnahmeregelung des § 40 Abs. 1 Nr. 2 (Abstände ggü. Grundstücken, die landwirtschaftlich nutzbar sind).

D. HINWEISE

1. Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen

Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind erforderliche Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gasleitung der Mainova (s. Anlage Begründung) ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.

2. Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

3. Emissionen

Die Stadt Karben hat Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit § 50 BImSchG bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffen.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bzw. der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

4. Nutzung Solarenergie

Es wird empfohlen, die Dachausrichtung und -neigung der Gebäude so gestalten, dass solare Energie optimal genutzt werden kann. Eine Blendwirkung auf die angrenzenden Straßen ist auszuschließen.

5. Heilquellenschutzbezirk

Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (Verordnung vom 07.02.1929). Dort sind Bodeneingriffe (Aufgrabungen und Bohrungen) über 5 m Tiefe nach § 88 HWG besonders genehmigungspflichtig. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ist die Untere Wasserbehörde (Wetteraukreis, FSt 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz) zu kontaktieren.

6. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten

Das Plangebiet wird zum Teil von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt, weswegen entsprechende Lagerstätten existieren könnten. Es besteht die Möglichkeit einer CO₂-Ausgasung, sollte durch Aushubarbeiten die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden.

Deshalb sind im Zuge der Erschließungsarbeiten Voruntersuchungen oder geeignete Vorsichtsmaßnahmen zu treffen.