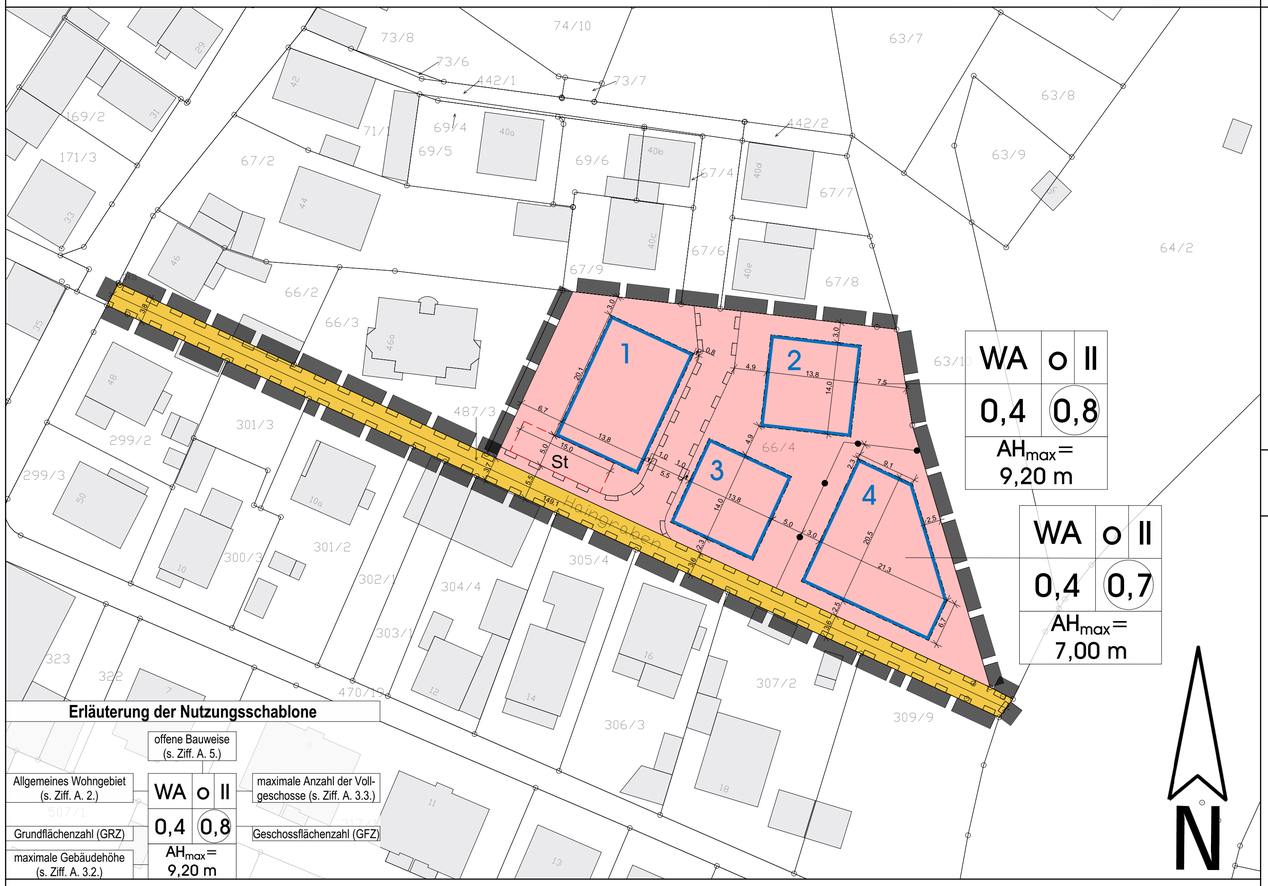
Zeichnerische Festsetzungen



Erläuterung der Nutzungsschablone

A. Planungsrechtliche Festsetzung

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

1. Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung (s. Ziff. A. 2.)
2. Bauweise (s. Ziff. A. 5.)

3.-6. Maß der baulichen Nutzung (s. Ziff. A. 3.)



2. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA



2.1.1 Zulässig sind

1. Wohngebäude.

2.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 1 Abs.5 BauNVO

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

2.1.3 Nicht zulässig sind

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m §§16, 19, 20 BauNVO)

3.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind die durch Planeintrag festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) zulässig (s. Ziff. A. 1.).

3.2 Höhe baulicher Anlagen

3.2.1 Innerhalb der Baugrenzen ist die durch Planeintrag festgesetzte Außenwandhöhe als Maximalhöhe (AH_{max}) zulässig.

Die maximale Außenwandhöhe ist der obere Abschluss der Wand gemessen vom Höhenbezug (s. Ziff. A. 3.2.2).

3.2.2 Der Höhenbezug wird auf 113,70 m ü. NN festgelegt.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb der Baugrenzen ist die durch Planeintrag festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zulässig (s. Ziff. B. 2.).

3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Zwischen den Gebäuden in den Baufeldern 2 und 3 beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,3 H.

5. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb der Baufelder gilt die in der Nutzungsschablone (Planzeichnung) festgesetzte offene Bauweise (s. Ziff. A. 1.).

6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

7. Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

7.1 Oberirdische Stellplätze



Stellplätze sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze St zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Carports und Garagen sind zulässig.

7.2 Nebenanlagen

Müllsammelplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Pro Wohneinheit ist eine Gartenhütte von max. 15 m³ zulässig.

8. Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Bodenschutz

Anfallender Oberboden ist seitlich zu lagern und – vorbehaltlich entgegenstehender Schadstoffbelastungen - zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden.

9.2 Artenschutz

Innerhalb des Wohngebietes sind insgesamt vier Nisthilfen für gebäude- und höhlenbrütende Vögel (u. a. Haussperling) und vier künstliche Quartiere für Fledermäuse an geeigneten Gebäuden und Baumbeständen anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke) zu belasten.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.1 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Je angefangene 300 m² nicht überbauter Grundstückfläche ist ein Laubbaum gemäß Auswahlliste 1 (s. Ziff. D.) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Erhaltene Laubbäume können hierauf angerechnet werden.

11.2 Für je fünf zusammenhängende Stellplätze ist ein Baum der Auswahlliste 1 (s. Ziff. D.) als Hochstamm mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Nicht befestigte Flächen zwischen Stellplatzflächen sind zu begrünen.

11.3 Dachbegrünung

Die Flachdächer der Gebäude in den Baufeldern 1 bis 3 sind mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm zu begrünen (s. Ziff. B. 1.). Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Dachterrassen und Flächen für Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen. Die Ausnahme gilt nicht für Solaranlagen.

B. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)

1. Dachform

In den Baufeldern 1 bis 3 sind ausschließlich Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 5° zulässig.

Dachterrassen sind in allen Baufeldern zulässig.

2. Staffelgeschosse

Je Gebäude ist ein Staffelgeschoss zulässig.

In den Baufeldern 1 und 2 hat das Staffelgeschoss an der Nordseite um mindestens 2 m zurückzuspringen.

3. Technische Dachaufbauten

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Solarenergie sind auf den Dächern im gesamten Geltungsbereich nur aufgeständert, d.h. in Verbindung mit der Dachbegrünung, zulässig.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Stellplätze

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

4.2 Müllsammelplätze

Müllsammelplätze sind einzuhausen. Sie können in die Einfriedung des jeweiligen Gebäudes integriert werden.

5. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

C. Hinweise

1. Stellplatzsatzung

Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

2. Bodendenkmäler

Zur Sicherung von Bodendenkmalern wird auf § 21 HDSchG hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmaler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Wetteraukreis in Friedberg unverzüglich anzuzeigen.

3. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe sind genehmigungspflichtig.

4. Entwässerung

4.1 Niederschlagswasser

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplan anzunehmenden zeitweise hohen Grundwasserstände ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bei Nachweis einer entsprechenden Versickerungsleistung der Böden möglich.

5. Artenschutz

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v a. Vögel und ggf. Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28.02 bzw. 29.02 des Folgejahres zu beseitigen. Beim Abriss von baulichen Anlagen bzw. Gartenhütten ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

5.2 Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und der Erschließungsstraße wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) empfohlen.

6. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

6.1 Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

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

6.3 Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

D. Artenliste

1. Einzelbäume

Qualität: Hochstämme, StU mindestens 12-14.

Feld-Ahorn	*Acer campestre i. S.*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides i. S.*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Winter-Linde	*Tilia cordata i. S.*
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos i. S.*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Weißdorn, Rotdorn	*Crataegus spec.*

Sowie Obstbäume als Hochstämme, STU mindestens 8-10.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.03.2017 (GVBl. S. 36)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338)

Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
durch die Stadtverordnetenversammlung
am 23. August 2018.

OFFENLAGEBESCHLUSS
durch die Stadtverordnetenversammlung
am ……..

BEKANNTMACHUNG
der Offenlegung im Entwurf am ……..

OFFENLAGE
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom …….. bis einschließlich …….. durchgeführt.

BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden wurden mit Schreiben vom …….. von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum …….. aufgefordert.

SATZUNGSBESCHLUSS
durch die Stadtverordnetenversammlung
am ……..

AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass

- die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und
- der vorliegende Bebauungsplan Nr. 237 „Untergasse / Haingraben" dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben vom …….. zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Karben, den ……
Der Magistrat der Stadt Karben

……
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT
Der Satzungsbeschluss wurde am …….. bekanntgemacht mit Hinweis, wo der Plan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Karben, den ……
Der Magistrat der Stadt Karben

……
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 237 "Untergasse/Haingraben"

Stadt Karben, Gemarkung Okarben

- Entwurf -



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

0m 10m 20m 30m 40m 50m

Maßstab 1:500

Stand: 28.01.2019

BLFP FRIELINGHAUS ARCHITEKTEN
PLANUNGS GMBH - BAULEITUNGS GMBH - ARCHITEKTEN BDA
STRASSHEIMER STR.7 TEL.: 06031/ 60 02-00 E-MAIL: mailto@blfp.de
61169 FRIEDBERG FAX: 06031/ 60 02-22 www.blfp.de