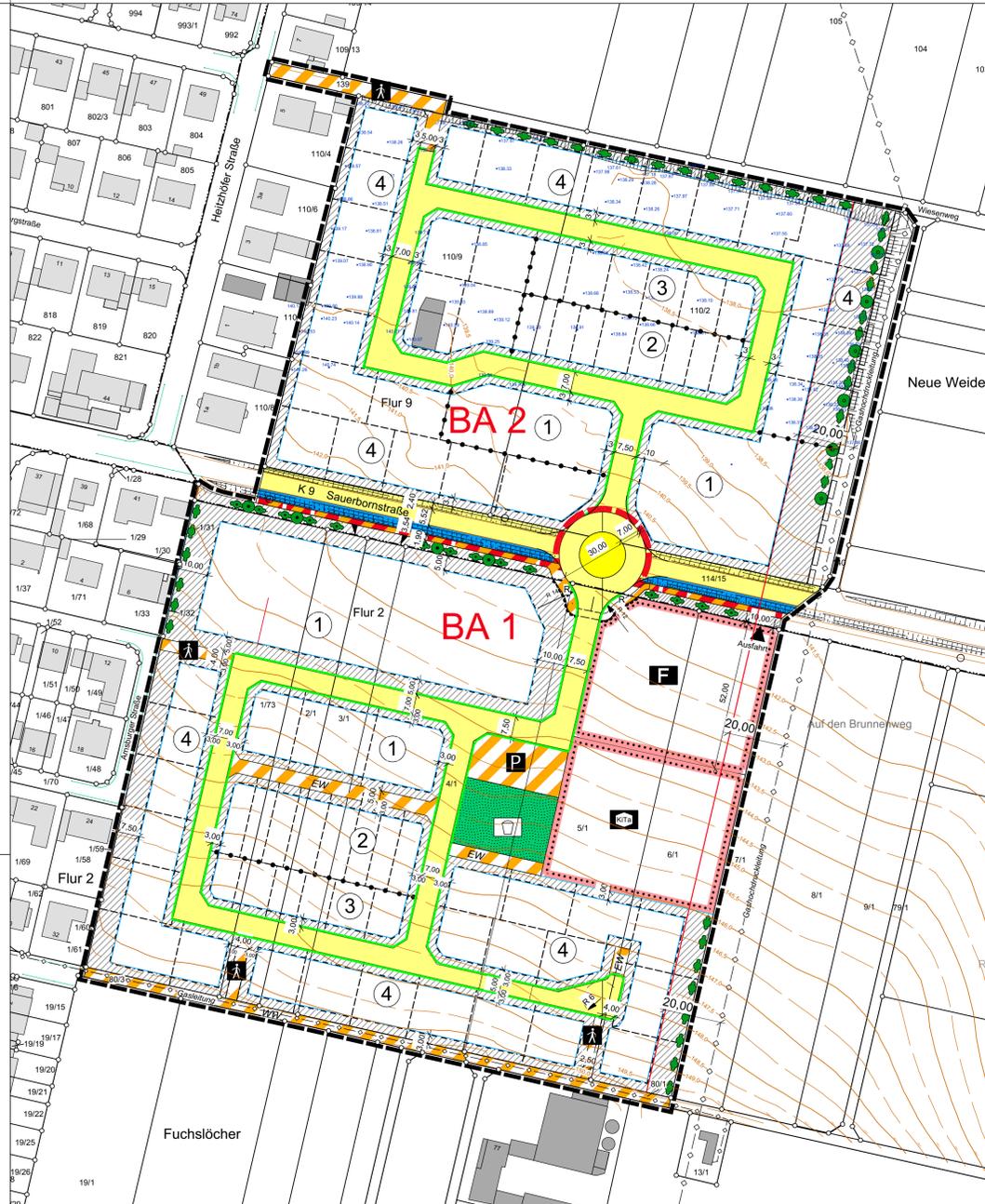




Stadt Karben, Stt. Petterweil

Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“



Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB), Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)							
Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z(max)	TH (max)	Bauweise	Haustyp
1	WA	0,4	1,2	II (+SG)	7,5 m		---
2	WA	0,4	0,8	II	7,5 m		H Reihenhaus
3	WA	0,4	0,8	II	7,5 m		ED, E
4	WA	0,35	0,8	II	7,5 m	o	E
Gemeinbedarf: Feuerwehr				I			
Gemeinbedarf: KiTa				II			

I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

II Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1 Fl. 2 Flurgrenze, Flurnummer
- 1.2 4/1 Flurstücksnummer
- 1.3 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO:
- Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Betriebe des Beförderungs- u. sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau- u. Betriebe sowie Tankstellen (mit Ausnahme von Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind somit unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 2.2.1 GRZ Grundflächenzahl
- 2.2.2 GFZ Geschossflächenzahl
- 2.2.3 Z_{max} Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- 2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt
- 2.2.4.1 TH_{max} maximale Traufhöhe (vgl. Fests. III 1.2)
- 2.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 2.3.1 o offene Bauweise
- 2.3.2 E nur Einzelhäuser zulässig
- 2.3.3 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2.3.4 H nur Hausgruppen zulässig
- 2.3.5 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

- 2.4.1 F Feuerwehr / Feuerwehrgarage
- 2.4.2 Kindergartenstätte

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 2.5.1 Straßenverkehrsfläche (mit Begrenzungslinie)
- 2.5.2 EW Erschließungsweg
- 2.5.3 F Fußweg
- 2.5.4 WW Wirtschaftsweg
- 2.5.5 R Radweg (Bestand / Planung)
- 2.5.6 P öffentliche Parkfläche
- 2.5.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 2.5.8 Ausfahrt Feuerwehr

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

- 2.6.1 Gasleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- 2.7.1 K Kinderspielplatz, öffentlich
- 2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)
- 2.8.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- 2.8.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (südlich parallel der Sauerbornstraße)

Sonstige Planzeichen

- 2.9.1 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger, Eigentümer und Nutzungsberechtigten sowie der Stadt Karben (§ 9 (1) 21 BauGB)
- 2.9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2.9.3 Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 2.9.4 Bemaßung
- 2.9.5 Höhenpunkte über NHN (Einmessung Vermessungsbüro Müller, 10.02.2020)
- 2.9.6 Höhenlinien über NHN (Einmessung Vermessungsbüro Müller, 10.02.2020)
- 2.9.7 Böschung (Einmessung Vermessungsbüro Müller, 10.02.2020)
- 2.9.8 Entwässerungsgraben (Einmessung Vermessungsbüro Müller, 10.02.2020)
- 2.9.9 Abgrenzung-Schutzstreifen zur Gashochdruckleitung (20 m)
- 2.9.10 Abgrenzung Bauabschnitt 1 und 2 (BA)
- 2.9.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 (7) BauGB

III Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 1.2 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO: Für die Gebäude innerhalb der WA gilt eine maximale zulässige Traufhöhe von TH_{max} = 7,5 m. Die Traufhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes zwischen der verlängerten Gebäudeaußenwand und der Oberkante der Dachhaut. Bei einem Flachdach gilt die Oberkante der Attika; offene Geländer sind darüber hinaus bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Bei einem Staffelgeschoss bemisst sich die TH_{max} nach der Oberkante der Dachhaut des obersten Vollgeschosses. Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die höchste auf dem jeweiligen Grundstück eingemessene Höhe (NHN); Orientierung bilden die im Bebauungsplan darstellten Höhenpunkte/ Höhenlinien.
- 1.3 Gem. § 9 (1) 3 BauGB: Für die Baugrundstücke werden folgende Größen festgesetzt: WA 2: mindestens 180 m² und maximal 210 m²; WA 3: mindestens 270 m² und maximal 400 m²; WA 4: mindestens 400 m² und maximal 650 m².
- 1.4 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 u. § 23 (5) BauNVO: Innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Der Mindestabstand von Garagen zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 5 m.
- 1.5 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB):
- Zweckbestimmung Feuerwehr / Feuerwehrgarage: Die Fläche dient der Errichtung / Unterbringung des Feuerwehrgaragehauses einschließlich der zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräume sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.
- Zweckbestimmung Kindergartenstätte: Die Fläche dient der Errichtung / Unterbringung einer Kindergartenstätte sowie aller mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Einrichtungen und Nutzungen.
- 2 Gem. § 9 (1) 6 BauGB: Mit Ausnahme im WA 1 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern je Haushälfte max. 2 Wohnungen) zulässig. Der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf müssen auf dem Grundstück gesichert sein.
- 3 Gem. § 9 (1) 20 BauGB:
3.1 PKW- Stellplätze, (private) Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Sinne und Sinnter) sind in wasserdrurchlässiger Weise zu befestigen.
3.2 Für die Pflanzmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß der Artenlisten im Umweltbericht zu verwenden.
3.3 Festsetzung zum Ausgleich gem. § 9 (1a) und § 1a (3) BauGB: Der ermittelte Kompensationsbedarf wird durch externe Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Ökologieführung der Stadt Karben vollständig ausgeglichen. Die konkrete Zuordnung der vorlaufenden Ersatzmaßnahme wird später ergänzt.

5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

- 5.1 Staffelgeschosse sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäudeseiten (außer Treppenhäusern) um mind. 1,5 m zurück zu setzen.
- 5.2 Doppelhäuser und Reihenhäuser sind mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.
- 5.3 Mindestens 80 % der Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Hiervon sind 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen; die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Steingärten sind unzulässig.

6 Wasserrechtliche Festsetzung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (3) und (4) HWG

- 6.1 Das auf versiegelten Grundstücksflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und gedrosselt in den späteren Mischwasserkanal einzuleiten. Das permanente vorzuhaltende Retentionsvolumen der Zisterne je Grundstück ergibt sich durch den maximalen Drosselabfluss von 10 l/(s*ha) angeschlossene Fläche zum späteren Mischwasserkanal. Die Zisternen dürfen einen Überlauf an den öffentlichen Kanal haben. Je 100 m² abflusswirksame Fläche sind ca. 2 m³ Retentionsvolumen vorzuhalten. Darüber hinaus kann das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (vgl. IV 2). Das dafür vorzusehende Speichervolumen darf das o. g. Retentionsvolumen nicht mindern.

IV Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

- 1 Bodendenkmäler: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).
- 2 Verwertung von Niederschlagswasser: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG). Gem. § 37 (4) HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3 Heilquellenschutzgebiet: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der qualitativen Schutzzone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenden Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten des Planes erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.
- 4 Artenschutz: Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO). Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Gehölzrückschnitte und rodungen sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nur vom 01.10. - 28.02.) vorzunehmen. In der Brut- und Aufzuchtzeit der Offenlandarten vom 01. März bis zum 31. Juli (bzw. Getreidernte) dürfen im Ackerland und auf Feldwegen keine Erdarbeiten begonnen werden. Ist dies zwingend erforderlich, sind die Flächen ab 01. März dauerhaft vegetationsarm zu halten oder es ist nachzuweisen, dass keine Brutn auf den betreffenden Flächen erfolgen.
- 5 Stellplatzsatzung: Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 6 Nachbarrechtsgesetz: Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG) wird hingewiesen.

V Vermerke

A. Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: ortsbüchliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“: www.karben.de/bauleitplanung: _____ und _____
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB: ortsbüchliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“: www.karben.de/bauleitplanung: _____ und _____ öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung _____ bis _____
Anschreiben vom: _____
- 3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB: ortsbüchliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“: www.karben.de/bauleitplanung: _____ und _____ öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: _____ bis _____
Anschreiben vom: _____
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung _____

Karben, den _____ Siegel der Stadt _____

_____ Bürgermeister

B. Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“, Gemarkung Petterweil, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.

Karben, den _____ Siegel der Stadt _____

_____ Bürgermeister

C. Inkrafttreten

Die Satzung ist aus dem regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsbüchliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“: _____ und _____ www.karben.de/bauleitplanung: _____

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

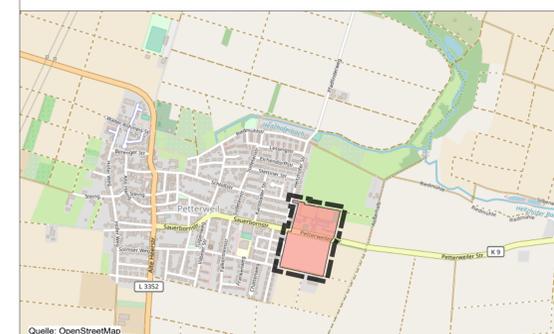
Karben, den _____ Siegel der Stadt _____

_____ Bürgermeister



Stadt Karben, Stadtteil Petterweil

Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“



Quelle: OpenStreetMap
Datengrundlage: Kataster, Stadt Karben 07/2019

VORENTWURF

Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	M. Rück
Vorentwurf	15.11.2019	digit. Bearbeitung	P. Adelhelm
Fests. Grundstücksgrößen, TH max. u.a.m.	05.03.2020		

Format (cm) 93 x 70
Maßstab 1 : 1.000