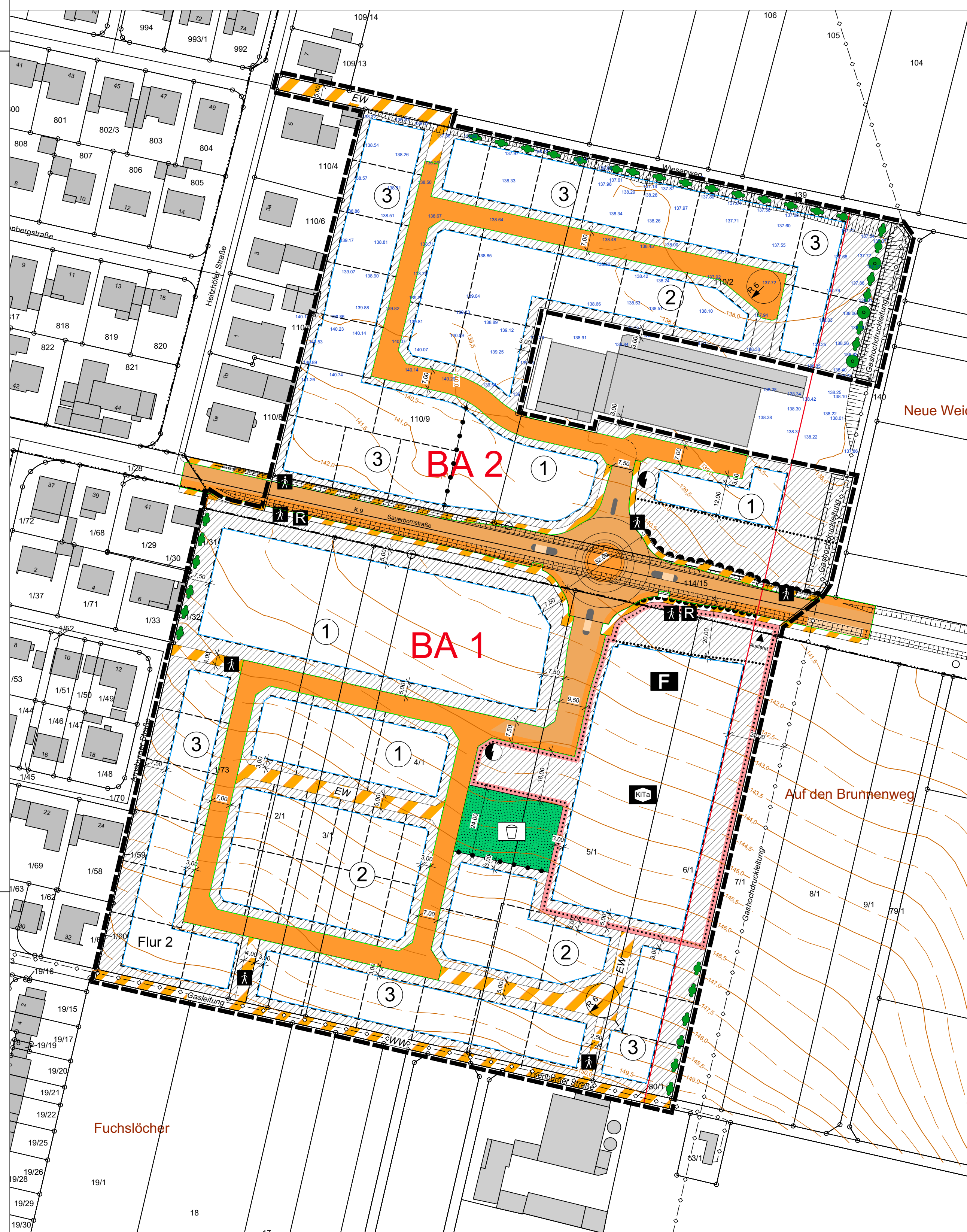




Stadt Karben, Stt. Petterweil

Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“



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		ED	
3	WA	0,35	0,7	II	7,5 m	o	E	
Gemeinbedarf: Feuerwehr							II	
Gemeinbedarf: KiTa							II	

II Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), BauNutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HSrG), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Planungssicherungsgesetz (PlanSiG), Hess. Bauordnung (HBO), Hessisches Straßengesetz (HSrG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

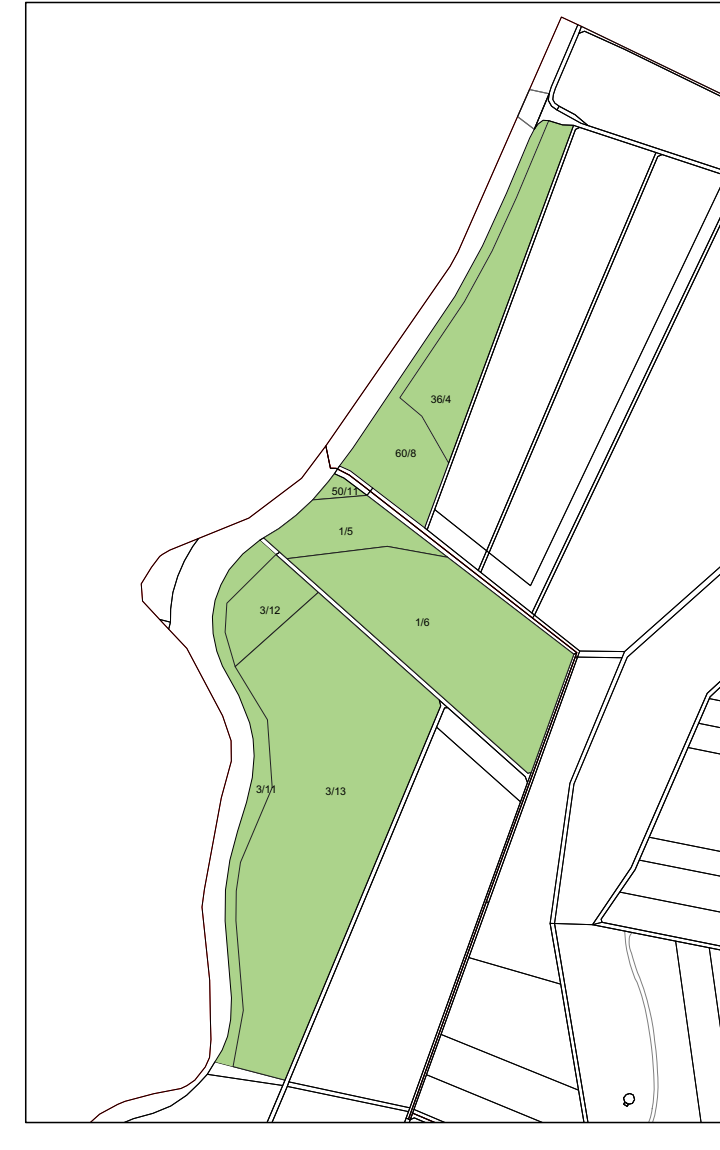
II Zeichenerklärung

- 1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1 Flur 2
- 1.2 Flurstücknummer
- 1.3 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 2 **Planzeichen**
- 2.1 **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 Beteiligungsgebietes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe sowie Tankstellen (mit Ausnahme von Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind somit unzulässig.
- 2.2 **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 **TH_{max}** 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 nur Einzelhäuser zulässig
- 2.3.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2.3.4 **Baugrenze** überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)
- 2.4 **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)** (vgl. textl. Fests. III 1.5)
- 2.4.1 **F** Feuerwehr / Feuerwehrgarage
- 2.4.2 **K** Kindertagesstätte
- 2.5 **Verkehrsfächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- 2.5.1 **OR** Straßenverkehrsfläche (mit Begrenzungslinie) (Straßenraumbestaltung) Kreisverkehrsplatz im Bereich Sauerbornstraße: Dilig Ingenieure GmbH, Simmen, März 2021
- 2.5.2 **EW** Erschließungsweg
- 2.5.3 **Fu** Fußweg
- 2.5.4 **Ww** Wirtschaftsweg
- 2.5.5 **R** Radweg (Bestand / Planung)
- 2.5.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 2.5.7 **A** Ausfahrt Feuerwehr (Alarmausfahrt)
- 2.6 **Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)**
- 2.6.1 **E** Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo-Station)
- 2.7 **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**
- 2.7.1 **o-o** Gasleitung, unterirdisch
- 2.8 **Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- 2.8.1 **K** Kinderspielfeld, öffentlich
- 2.8.2 **P** Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)
- 2.8.3 **A** Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- 2.9 **Sonstige Planzeichen**
- 2.10.1 **M** 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)
- 2.10.2 **---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2.10.3 **---** Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 2.10.4 **h** Bemaßung
- 2.10.5 **h** Höhenpunkte über NHN (Einnmessung Vermessungsbüro Müller, 10.02.2020)
- 2.10.6 **h** Höhenlinien über NHN (Einnmessung Vermessungsbüro Müller, 10.02.2020)
- 2.10.7 **BWP** Böschung (Einnmessung Vermessungsbüro Müller, 10.02.2020)
- 2.10.8 **---** Entwässerungsgraben (Einnmessung Vermessungsbüro Müller, 10.02.2020)
- 2.10.9 **20** Abgrenzung-Schutzstreifen zur Gasdruckrückleitung (20 m)
- 2.10.10 **---** Bauverbotszone (§ 23 HStrG)
- 2.10.11 **BA 1** Bauabschnitte 1 und 2 (BA)
- 2.10.12 **---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 (7) BauGB

III Textliche Festsetzungen

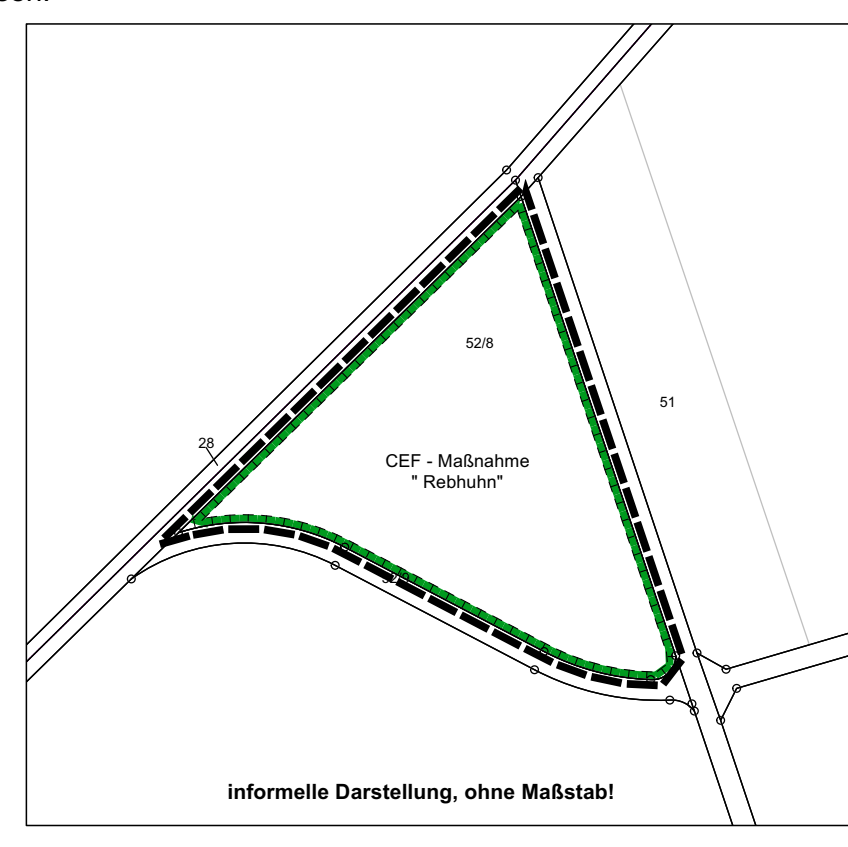
- 1.1 **Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO:** Bei der Ermittlung der Geschosshöhe sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 1.2 **Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO:** Für die Gebäude innerhalb der WA gilt ein maximal 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.

Systemskizze zur Trauf- und Firsthöhe
- 2 **Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die Oberkante der das jeweilige Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fertighöhe), gemessen senkrecht in der Mitte des jeweiligen der Straße zugewandten Gebäudes. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die tiefer liegenden Erschließungsstraße als Bemessungsgrundlage. In den Teilgebieten unmittelbar südlich und nördlich der Sauerbornstraße (Mehrfamilienhäuser angeordnet) gilt die Sauerbornstraße als Erschließungsstraße.**
- 3 **Gem. § 9 (1) 3 BauGB:** Für die Baugrundstücke werden folgende Größen festgesetzt:
 - WA 2: mindestens 270 m² und maximal 400 m²
 - WA 3: mindestens 400 m² und maximal 650 m²
 - i.V.m. § 31 (1) BauGB: Abweichungen sind unter der Voraussetzung der Zustimmung der Stadt Karben bis zu einer Grundstücksgröße von maximal 670 m² zulässig
- 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 sowie Aufschüttungen bis 1 m Höhe zulässig. Der Mindestabstand von Garagen zu den erschließenden Verkehrsflächen (Zufahrt) beträgt 5 m; zudem aben Garagen einen seitlichen Mindestabstand von 1 m zur Verkehrsfläche einzuhalten und sind nur in seitlicher Verlängerung der Baugrenze zulässig.
- 5 **Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB):**
 - 5.1 **Zweckbestimmung Feuerwehr / Feuerwehrgarage**
Die Fläche dient der Errichtung / Unterbringung des Feuerwehrgaragehauses einschließlich der zugehörigen Aufenthalten, Schulungs- und Sanitäräume sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen (wie z.B. Wohnheimen/„Betriebswohnungen“/Feuerwehrgarage, Stellplätze).
 - 5.2 **Zweckbestimmung Kindertagesstätte**
Die Fläche dient der Errichtung / Unterbringung einer Kindertagesstätte sowie aller mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Einrichtungen und Nutzungen (wie z.B. Wohnheimen/„Betriebswohnungen“ für Erzieher/-innen, Stellplätze).
 - 5.3 **Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 63 sowie der Anlage zu § 63 Nr. 7.2 u. 7.1 HBO:** Für die Fläche für den Gemeinbedarf gilt: Stützmauern bis 1,5 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: 1,5 m Mauer + 1,0 m Geländer = 2,5 m genehmigungsfrei).
- 6 **Gem. § 9 (1) 6 BauGB:** Mit Ausnahme im WA1 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.
- 7 **Gem. § 9 (1) 20 BauGB:**
 - 7.1 **PKW- Stellplätze, (private) Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und funktionsbedingte Nebenflächen** (im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) sind in wasserdruchlässiger Weise zu befestigen.
 - 7.2 **Für die Pflanzmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß der Artenlisten im Umweltbericht zu verwenden. Die Gehölzpflanzungen mit Lage zur freien Natur/Außenbereich dürfen nur mit zertifiziertem Pflanzgut aus gesicherter regionaler Herkunft durchgeführt werden (Herkunftsgebiet 4 gemäß Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011* des Bundes für Naturschutz). Alternativ ist Pflanzgut entsprechend den Bestimmungen des § 2 Ziffer 8 und § 4 Abs. 1 Forstvermehrungsgesetz (FoVG) in der Fassung vom 22.05.2002 (BGBl. I S. 1658) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2006 (BGBl. I S. 2407) zulässig.**
- 8 **Festsetzung zum Ausgleich gem. § 9 (1a) und § 1a (3) BauGB:** Nach der Ermittlung des Kompensationsbedarfes unter Anwendung der Hess. Kompensationsverordnung (KV 2018) ergibt sich, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, ein verbleibender Kompensationsbedarf von 415 B10 Biotopwertpunkten (BWP). Dieser Bedarf wird durch externe Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Dazu wird dem Eingriff im vorgenannten Umfang der Ausgleich aus der voraufgeführten Ersatzmaßnahme Nr. 6 („Okokont“) der Stadt Karben „Restrukturierung Nild, Hochwasserretentionsraum Ernsdorf“ im Bereich der Grundstücke Burggräbenstraße, Flur 2 Flurstück 36/3 (jetzt 36/4 und 60/8) und Groß-Karben Flur 6, Flurstücke 1/3 (jetzt 1/5, 1/6 und 50/11) sowie 3/10 (jetzt 3/11, 3/12 und 3/13) (vgl. informelle Pflanzliste) mit einem entsprechenden Umfang an BWP bzw. einem äquivalenten Flächenanteil zugeordnet.



IV Technische Festsetzungen

- 5 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsauflagen (§ 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 Dachneigung einheitlich auszuführen.
- 5.3 **Mindestens 80 % der Grundstücksflächen** (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschneidung nach § 19 (4) BauNVO) sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Hiervon sind mind. 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen; die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Mit Ausnahme von Fußwegen und PKW-Stellplätzen sind Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche („Stengärten“) sowie Flächenabdeckung mit Holzschindeln unzulässig.
- 6 **Wasserrrechtliche 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 permanent vorzuhaltende Retentionsvolumen der Zisternen je Grundstück ergibt sich durch den maximalen Drosselabfluss von 10 l/s/ha) angeschllossene Fläche zum späteren Mischwasserkanal. Die Zisternen dürfen einen Überlauf an den öffentlichen Kanal haben. Je 1 m² abflusswirksame Fläche sind ca. 20 l Retentionsvolumen vorzuhalten. Darüber hinaus soll das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen (vgl. IV 2). Das dafür vorzusehende Speichervolumen darf das o. g. Retentionsvolumen nicht mindern.**
- 6.2 **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 anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 6.3 **Heilquellenschutzgebiet**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der qualitativen Schutzzone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk (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.
- 6.4 **Artenschutz**
Die Beschattung der Vorbestände 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. wetterbedingt) dürfen im Ackerland und auf Feldwegen keine Erdenarbeiten begonnen werden. Ist dies zwingend erforderlich, sind die Flächen ab 01. März dauerhaft vegetationsarm zu halten oder es ist nachzuweisen, dass keine Brut auf den betreffenden Flächen erfolgen. Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF) - **Rebhuhn** im Bereich des Flurstückes 52/8, Flur 12 Gemarkung Okarben:
Herstellung von einer Kombination aus ein- und zweijährigen Blühstreifen mit angrenzender Schwarzbirne (LALX, HEROLD & BERNSSHAUSEN 2017) in einer jährlich rotierenden Nutzung (vgl. Abb.8) auf einer Gesamtmaßnahmenteilfläche von mind. 3900 m² im Bereich von Flst. 52/8, Flur 12 Gemarkung Okarben. Hierbei sind folgenden Voraussetzungen zu beachten:
 - Mindestbreite Blühstreifen 10 m.
 - Angrenzende Schwarzbirne mit einer Breite von mindestens 2,3 m.
 - Saatgut nach HAU-M Anlage 65 „Mehrjährige Blühstreifen-/Fächern“ (HMUKLV 2017).
 - Auf den Schwarzbirnenstreifen erfolgt keine Eintauch.
 - Kein Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden.
 - Die Vegetation der Blühstreifen bleibt über den ersten Winter vollflächig stehen und bietet eine wichtige Deckung und Nahrungsquelle. In diesen Strukturen können Insekten überwintern, die im nächsten Frühjahr wird nur die Hälfte der Fläche neu besät (nach oberflächlicher Bodenbearbeitung), die andere Hälfte zweijährig stehen. Im Folgejahr sollte die bearbeitete und die unbearbeitete Hälfte gewechselt werden, damit jede Hälfte innerhalb von zwei Jahren einmal bearbeitet wird und keine Gehölze aufwachsen.
 - Monitoring der Maßnahmen (Bestandskontrolle über mind. 5 Jahre).
- 6.5 **Auf die diesbezüglichen Ausführung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird explizit hingewiesen.**
- 6.6 **Stellplatzsetzung**
Die Stellplätze betreffende Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsetzung der Stadt Karben in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 6.7 **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: ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“ und www.karben.de/bauleitplanung/
- 2. **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB:** ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“ und www.karben.de/bauleitplanung/ öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung: _____ bis _____
Anschreiben vom: _____
- 3. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB:** ortsübliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“ und www.karben.de/bauleitplanung/ 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.
Ortsübliche 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“

ENTWURF			
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Maßstab 1: 1.000
Vorentwurf	15.11.2019, 17.02.2020	M. Rück / A. West	
Fests. Grundstücksgrößen, TH max, u.a.m	05.03.2020		
Entwurfsplanung	23.11.2020, 04.02.21		
	30.03.2021, 08.04.2021,		
	15.04.2021		

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Tel. 06403 9503 - 21 Breiter Weg 114,
Fax 06403 9503 - 30 35403 Linden-Lohndamm
e-mail: matthias.ruck@seifert-plan.com www.seifert-plan.com