

Stadt Karben, Stadtteil Okarben

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan Nr. 236**

„Am Warthweg“

## **Vorentwurf**

Planstand: 20.04.2021

Projektnummer: 21-2415

Projektleitung: Bode

# **1 Textliche Festsetzungen**

## **1.1 Gewerbegebiete (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)**

1.1.1 Gewerbegebiet mit der laufenden Nummer 1: Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen.

1.1.2 Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

1.1.3 Lagerhäuser, Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Vergnügungsstätten sowie Boardinghäuser, sind unzulässig.

1.1.4 Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.5 Gewerbegebiet mit der laufenden Nummer 2: Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.6 Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

1.1.7 Tankstellen sowie Boardinghäuser sind unzulässig.

1.1.8 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

## **1.2 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO EH) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)**

1.2.1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der laufenden Nummer 3: Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Lebensmittel-Verbrauchermärkten mit einer jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche von 6.850 qm inkl. Windfang, Eingang, Kassenzone, überdachten Fahrrad- und Einkaufswagenstellplätze.

1.2.2 *Die exakte Verkaufsfläche und die Zulässigkeit von Rand- und Nonfood-Sortimenten wie z.B. Drogerie- und Haushaltswaren sowie Dienstleistungs-, Gastronomie- und Handwerksbetrieben, etc. wird im Zuge der weiteren Planung konkretisiert.*

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)**

1.3.1 Die zulässige Grundflächenzahl sowie die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OKGeb.) werden in der Plankarte durch Einschrieb festgesetzt.

1.3.2 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudeoberkante um bis zu 0,5 m zugelassen werden. Außerdem sind Überschreitungen der maximal zulässige Gebäudeoberkante (OKGeb.) bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

1.3.3 Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

### **1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

1.4.1 Im Plangebiet gilt die abweichende Bauweise. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.

### **1.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

1.5.1 Pkw-Stellplätze, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (wie z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen.

### **1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

1.6.1 Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bereich des Planfeststellungsverfahrens gemäß Ausbaupläne S-Bahn S 6, 2. BA gemäß 2. Planänderung, Stand: 18.12.2020, Quelle: DB Engineering & Consulting GmbH) sind Gebäude und Anlagen (aller Art) unzulässig. Hinweis: Auf die Festsetzung einer sonstigen Nutzung für die von Bebauung freizuhaltenden Flächen wird vorliegend verzichtet. Damit bleiben die bisher auf den Freihaltflächen ausgeübten z.T. landwirtschaftlichen Nutzungen weiterhin zulässig. Regelungen zur Übernahme der für die Ausbauplanung der S-Bahn-Trasse benötigten Flächen sowie zur Entschädigung der betroffenen Eigentümer erfolgen über das Planfeststellungsverfahren der DB Engineering & Consulting GmbH.

**1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

1.7.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächen-signaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächen-signaturen und Symbole festgesetzt.

**1.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

1.8.1 Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**1.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

1.9.1 *Wird im Bedarfsfall zum Entwurf ergänzt.*

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

1.10.1 Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen sind mitsamt Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster zu befestigen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Schallschutzes nicht für Fahrwege sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen.

1.10.2 Hinweis: Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Qualitativen Zone I des Heilquellenschutzgebietes ist das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser nur unter eingeschränkten Bedingungen möglich. Hierzu muss eine detaillierte Prüfung erfolgen, auch in Bezug auf die Herkunft der anfallenden Niederschlagswässer (Dachflächen, Hofflächen, usw.).

1.10.3 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

1.10.4 *Weitere Ausgleichsflächen und / oder -maßnahmen werden zum Entwurf hin ergänzt. Es ist beabsichtigt, den Ausgleich über eine Ökokonto-Maßnahme der Stadt Karben bzw. der Hessischen Landgesellschaft zu erbringen.*

**1.11 Zuordnungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

1.11.1 *Wird nach Definition zu der Ausgleichsmaßnahmen im Bedarfsfall zum Entwurf ergänzt.*

**1.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

1.12.1 *Wird im Bedarfsfall zum Entwurf ergänzt.*

**1.13 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)**

1.13.1 Innerhalb der mit den Buchstaben „A“ und „B“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind geschlossene Laubstrauchhecken mit einheimischen, standortgerechten Arten gemäß Artenlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Artenempfehlungen siehe Artenliste).

1.13.2 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenliste).

1.13.3 Die in der Plankarte zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume (Symbole) sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenlisten). Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Für Neuanpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 18-20 cm vorzusehen.

1.13.4 Auf den Baugrundstücken ist jeweils alle 20 m parallel zu den im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen, abzüglich der Breite der erforderlichen Ein- bzw. Ausfahrten, mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.13.5 Je fünf oberflächlich angelegte Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 10 cm, gemessen in einem Meter Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Parkplätzen mit mehr als 15 Stellplätzen sind die Stellplatzanlagen durch gliedernde Pflanzstreifen oder Pflanzinseln mit einer Mindestbreite von 1,00 m zu begrünen.

1.13.6 Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von bis zu 10° sind mit einem Flächenanteil von mindestens 60% und einer Mindestsubstratdicke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Zulässig sind Aussparungen der Dachbegrünung im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsschächte und ähnlicher Aufbauten, sofern die Gesamtfläche der Dachbegrünung von 60% in diesen Bereichen eingehalten wird. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer sind ausdrücklich zulässig.

## **2 Wasserrechtliche Festsetzungen**

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

2.1.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen, sofern hygienische Bedenken nicht entgegenstehen.

2.1.2 *Weitere Konkretisierungen werden bei Bedarf zum Entwurf ergänzt.*

## **3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### **3.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

3.1.1 Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer. Bei geneigten Dächern sind zur Dacheindeckung nicht hochglänzende Materialien in den Farbtönen rot, braun, grau zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sowie Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig und werden von den vorstehenden Bestimmungen zur Farbgebung nicht erfasst.

### **3.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

3.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen, landes- oder bundesrechtliche Regelungen entgegenstehen. Werbeanlagen dürfen die in den Teilgebieten jeweils maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Blinklicht- und mehrfarbige Wechsellichtanlagen sind unzulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Das Anstrahlen oder Hinterleuchten von Werbeanlagen darf nur mit weißem Licht erfolgen. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel von beleuchteten Werbeanlagen sind verdeckt anzubringen. Unzulässig sind Spannbänder und transparente sowie senkrecht/schräg ausgestellte Werbefahnen mit Ausnahme von solchen, die zeitlich begrenzten Veranstaltungen zu dienen bestimmt sind.

### **3.3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)**

3.3.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Empfehlung: Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m sollten eingehalten werden.

### **3.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

3.4.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

### **3.5 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

3.5.1 Die rechnerisch nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche gemäß Berechnung der GRZ) sind als Grünfläche zu gestalten. Hiervon sind mindestens 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

3.5.2 Die Freiflächengestaltung in Form von Schotter-, Kies- und Steinschüttungen ist unzulässig. Die dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienenden Schüttungen sind von den Festsetzungen ausgenommen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

## **4 Kennzeichnungen**

### **4.1 Altlastenverdächtige Flächen**

4.1.1 Im Plangebiet ist ein Verdacht auf einen Grundwasserschaden durch Kohlenwasserstoff-Verunreinigungen durch den Betrieb der Tankstelle der Firma Toom bekannt (ALTIS-Nr. 440.012.000-000.003). Die Fläche ist in der Plankarte entsprechend dargestellt.

### **4.2 Wasserschutzgebiete**

4.2.1 Der Geltungsbereich liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

4.2.2 Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. den LAWA-Richtlinien (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) für Heilquellenschutzgebiete ist das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser in der Zone I nur unter eingeschränkten Bedingungen möglich. Hierzu muss eine detaillierte Prüfung erfolgen, auch in Bezug auf die Herkunft der anfallenden Niederschlagswässer (Dachflächen, Hofflächen, usw.).

### **4.3 Denkmalschutz**

- 4.3.1 Im Norden des Plangebiets liegen Hinweise auf Siedlungsfunde aus dem 5. Jahrhundert v. Chr. (sog. Rössener Kultur), römische und mittelalterliche Siedlungen vor. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **5.1 Stellplatzsatzung**

- 5.1.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

### **5.2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie Hessisches Straßengesetz (HStrG)**

- 5.2.1 Längs der Bundes- und Landesstraßen dürfen nicht errichtet werden:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung (...) bis zu 20 Meter bei Bundes- und Landesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundes- und Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

- 5.2.2 Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörden, wenn

1. bauliche Anlagen (...) längs der Bundes- und Landesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,

2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundes- und Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

### **5.3 Verwendung von erneuerbaren Energien**

5.3.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

### **5.4 Verwertung von Niederschlagswasser**

5.4.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: 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.

5.4.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5.4.3 Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. den LAWA-Richtlinien (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) für Heilquellenschutzgebiete ist das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser in der Zone I nur unter eingeschränkten Bedingungen möglich. Hierzu muss eine detaillierte Prüfung erfolgen, auch in Bezug auf die Herkunft der anfallenden Niederschlagswässer (Dachflächen, Hofflächen, usw.).

### **5.5 Artenschutzrechtliche Hinweise**

5.5.1 Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

5.5.1.1 Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

5.5.1.2 Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstunbenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

5.5.1.3 Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.

5.5.1.4 Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit den Behörden zu entscheiden.

## **5.6 Lichtemissionen**

5.6.1 Empfohlen sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. insektenfreundliche LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe jeweils in Form einer geschlossenen Konstruktion). Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten wird die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen. Dauerhafte, indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.

## **5.7 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel**

5.7.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

5.7.2 Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

## **5.8 Abfallbeseitigung**

5.8.1 Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de). Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

## **5.9 DIN-Normen**

5.9.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke im Rathaus der Stadt Karben, Fachbereich 5 - Stadtplanung, Bauen, Verkehr und Wirtschaftsförderung, Rathausplatz 1, 61184 Karben während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

## **5.10 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH**

- 5.10.1 In der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sollten weitere Hausanschlüsse benötigt werden, wird um rechtzeitige Information gebeten. Ansprechpartner Andreas Hillebrand, Teamleiter Standardnetzanschlüsse Kundenbetreuung (N2-WN2), 069/ 213 -26628, a.hillebrand@nrm-netzdienste.de
- 5.10.2 Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen". Des Weiteren wird darum gebeten darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Die Bestandsunterlagen stehen online unter dem Link [www.nrmnetzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrmnetzdienste.de/netzauskunft) im Bereich Downloads zur Verfügung.

## **5.11 ovag Netz GmbH**

- 5.11.1 Im Zuge der Bauausführung ist für Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, vorzusehen. Es muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich.
- 5.11.2 Es wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, vorhandene bzw. geplante Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegen - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall wird um Rücksprache gebeten: Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 0 763, 6114 7 Friedberg, Tel. (0 60 31) 82 16 50.
- 5.11.3 Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel, wird gebeten, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg, (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50 in Verbindung setzt.

## **5.12 Bahnanlagen**

- 5.12.1 Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. (...). Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen: Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
- 5.12.2 Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit anhängenden Lasten oder herunterhängenden Haken verboten ist. (...)
- 5.12.3 Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist daher eine Ortsbegehung mit dem zuständigen Fachdienst der DB Netz AG durchzuführen.
- 5.12.4 Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- 5.12.5 Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.
- 5.12.6 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können
- 5.12.7 Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.
- 5.12.8 Für Schäden, die der Deutsche Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Auswirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

## 5.13 Pflanzlisten (Artenauswahl und -empfehlungen)

### 5.13.1 Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur – Stieleiche  
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

#### Obstbäume:

Malus domestica – Apfel  
Prunus avium – Kulturkirsche  
Prunus cerasus – Sauerkirsche  
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume  
Pyrus communis – Birne  
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

### 5.13.2 Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne  
Buxus sempervirens – Buchsbaum  
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Corylus avellana – Hasel  
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen  
Frangula alnus – Faulbaum  
Genista tinctoria – Färberginster  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel  
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn  
Ribes div. spec. – Beerensträucher  
Rosa canina – Hundsrose  
Salix caprea – Salweide  
Salix purpurea – Purpurweide  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

### 5.13.3 Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne  
Calluna vulgaris – Heidekraut  
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte  
Cornus florida – Blumenhartriegel  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Deutzia div. spec. – Deutzie  
Forsythia x intermedia – Forsythie  
Hamamelis mollis – Zaubernuss  
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt  
Lonicera nigra – Heckenkirsche  
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt  
Magnolia div. spec. – Magnolie  
Malus div. spec. – Zierapfel  
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin  
Rosa div. spec. – Rosen  
Spiraea div. spec. – Spiere  
Weigela div. spec. – Weigelia

5.13.4 Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen

5.13.5 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

5.13.6 Hinweis: Das zunehmende Vorkommen von Insekten- und Pilzkrankungen (z.B. Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit) bei Eichen- und Ahornarten sollte bei der Artenauswahl im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.