PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 231

„Kindergarten, Schul- und Sportgelände – Am Hang“

Vorentwurf

Planstand: 29.01.2021

Projektnummer: 20-2387

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

1.1.1 Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 3 BauNVO)

1.2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt: Die zulässige Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sind in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt.

1.2.2 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.3 Bauweise und Haustypen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

1.3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt: Es wird die offene Bauweise sowie die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Hausgruppen sind unzulässig. Die Länge der zulässigen Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.4.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA), die Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule und die Öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung „Sportplatz“ gilt: Die maximal zulässige Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) wird in der Planzeichnung (Nutzungsmatrix) festgesetzt. Untergeordnete technische und sonstige Aufbauten sind um mindestens 1,5m gegenüber der Außenwand des obersten Geschossses zurück zu setzen und dürfen die maximal zulässige Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) um maximal einen Meter überschreiten. 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.

1.4.2 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt: Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird in der Planzeichnung (Nutzungsmatrix) festgesetzt. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der verlängerten Gebäudeaußenwand und der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pultdächern dem unteren Pultdachabschluss. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe der oberste Attika-Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss.

1.4.3 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und für die Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule gilt: Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlungen ist der höchste Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Höhenlage des natürlichen Geländes ist der Plankarte in Form von Höhenlinien zu entnehmen.

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 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt: Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB (Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen. Der Mindestabstand von Garagen und Carports zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 5m.

1.6 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.6.1 Zweckbestimmung Kinderbetreuung: Die Flächen dienen der Errichtung / Unterbringung von Kindertagesstätten und Kindergärten sowie aller mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Einrichtungen und Nutzungen.

1.6.2 Zweckbestimmung Schule: Die Fläche dient der Errichtung / Unterbringung einer Schule inkl. Schulsportplatz und Schulsporthalle sowie aller mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Einrichtungen und Nutzungen. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

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

1.7.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt: Je Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) zulässig.

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

1.8.1 Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Gewässerrandstreifen gemäß §23 Hessisches Wassergesetz) ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Die Flächen sind als Grünflächen zu nutzen.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.9.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

1.9.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen und Symbole festgesetzt.

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

1.10.1 Für das gesamte Plangebiet gilt: Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.11 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Sportplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 20 BauGB)

1.11.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind die für einen ordnungsgemäßen Spiel- und Trainingsbetrieb der Sportanlage erforderlichen baulichen Anlagen (wie z.B. Vereinsheim mit Versammlungs- und Bewirtungsraum, Umkleideräume, Duschen, Toiletten, Sanitätsraum, Abstellräume, Tribünen, Funktionsgebäude für die Unterbringung der erforderlichen Trainings- und Spielgeräte sowie der für die Pflege und Unterhaltung der Sportanlagen und Grünflächen notwendigen Geräte) mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 350 qm zulässig.

1.11.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Sportanlagen und -plätze inkl. Kunstrasenplätze mit den für einen ordnungsgemäßen Spiel- und Trainingsbetrieb erforderlichen Infrastruktureinrichtungen wie Zufahrten, Flutlichtanlagen, Sitzbänken, Ballfangzäunen, Tribünen, Einfriedungen, untergeordnete Funktionsgebäude für die Unterbringung der erforderlichen Trainings- und Spielgeräte und der zu Unterhaltung der Sportanlagen und Grünflächen notwendigen Geräte, etc. zulässig.

1.12 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Spielplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.12.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind die Errichtung und Unterbringung von Spielplatzanlagen sowie aller mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB (Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) entgegenstehen.

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

1.13.1 Für das gesamte Plangebiet gilt: Wege und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen des § 14 BauNVO sind in einer Bauweise herzurichten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen).

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

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

1.14.1 *Wird im Bedarfsfall zum Entwurf ergänzt.*

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

1.15.1 Innerhalb der 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).

1.15.2 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).

1.15.3 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). Bei Ersatzpflanzungen ist eine Verschiebung der Standorte von bis zu 5m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

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

2.1.1 Für das gesamte Plangebiet gilt: Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer. Bei geneigten Dächern sind zur Dacheindeckung nicht hochglänzende Materialien in den Farbtönen rot, braun, grau sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig.

2.1.2 Für das gesamte Plangebiet gilt: Staffelgeschosse und technische Aufbauten sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschoss um mind. 1,5 m zurück zu setzen.

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

2.2.1 Für das gesamte Plangebiet gilt: Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhekken. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Ballfangzäune im Bereich der Öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Gemeinbedarf sind von den vorstehenden Bestimmungen zur Begrünung ausdrücklich ausgenommen.

Empfehlung: Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m sollten eingehalten werden.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Für das gesamte Plangebiet gilt: 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.

2.4 Befestigungen von Pkw-Stellplätzen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Für das gesamte Plangebiet gilt: Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.

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

2.5.1 Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Je Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum (Artenempfehlungen gem. Artenlisten) anzupflanzen.

2.5.2 Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 Abs. 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.

2.5.3 Für das gesamte Plangebiet gilt: Die Garten- und Vorgartengestaltung 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.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

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

3.2 Verwendung von erneuerbaren Energien

3.2.1 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.

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 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.

3.3.2 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.

3.4 Wasserschutzgebiete

3.4.1 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 grds. die zuständige Untere Wasserbehörde. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

3.5 Artenschutzrechtliche Hinweise

3.5.1 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:

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

3.5.1.2 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 Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

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

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

3.6 Lichtemissionen

3.6.1 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.

3.6.2 Im Hinblick auf die vom Sportplatz ausgehenden Lichtemissionen (Flutlicht) wird zur Vermeidung von Konflikten zum geplanten Wohngebiet empfohlen, dass die Ausrichtung der Flutlichtanlagen derart optimiert werden, dass die Gebäudefassaden im Allgemeinen Wohngebiet nicht ausgeleuchtet werden.

3.7 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

3.7.1 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.

3.7.2 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.

3.8 Abfallbeseitigung

3.8.1 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. 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). Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

3.9 Denkmalschutz

3.9.1 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.

3.10 DIN-Normen

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

3.11 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

3.11.1 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

3.11.2 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 im Bereich Downloads zur Verfügung.

3.12 ovag Netz GmbH

3.12.1 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.

3.12.2 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, (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50.

3.12.3 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.

3.13 Bahnanlagen

3.13.1 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.

3.13.2 Desweiteren 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. (…)

3.13.3 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.

3.13.4 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.

3.13.5 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.

3.13.6 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und KörperschaII, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können

3.13.7 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.

3.13.8 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.

3.14 Pflanzlisten (Artenauswahl und -empfehlungen)

3.14.1 Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Gew. Rosskastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

3.14.2 Bäume 2. Ordnung (Höhe: 12/15 – 20 m):

Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Echte Walnuss
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus domestica	Speierling
Salix caprea	Sal-Weide

3.14.3 Kleinbäume (Höhe: 7 – 12/15 m):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriff. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

3.14.4 Sträucher:

Berberis vulgaris	Gew. Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

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

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.