PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim

Begründung

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen ... 3
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 3
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung ... 4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung ... 7
1.5 Planfeststellungsverfahren S-Bahnline S 6 ... 9
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 10
1.7 Verfahrensart und -stand ... 11
2. Erschließung und Anbindung ... 11
3. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption ... 12
3.1 Städtebauliche Konzeption ... 12
3.2 Verkehrliche Konzeption ... 13
4. Inhalt und Festsetzungen ... 15
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 15
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 16
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR) ... 16
4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) ... 17
4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) ... 17
4.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung ... 18
4.3 Bauweise ... 18
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche ... 19
4.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind ... 19
4.6 Verkehrsflächen ... 19
4.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen ... 19
4.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ... 20
4.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 20
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 20
5.1 Dachgestaltung ... 20
5.2 Gestaltung von Einfriedungen ... 20
5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter ... 21
5.4 Befestigungen von Pkw-Stellplätzen ... 21
5.5 Grundstücksfreiflächen ... 21
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 21
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 21

6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung 22
6.3 Artenschutzrechtliche Belange 22
6.4 Schutzgebiete 23
6.5 Biotopschutz 23
7. Allgemeiner Klimaschutz 23
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 23
8.1 Überschwemmungsgebiet 23
8.2 Oberirdische Gewässer 24
8.3 Wasserschutzgebiete 24
8.4 Wasserversorgung 24
8.5 Abwasserbeseitigung 24
9. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz 25
9.1 Altlastenverdächtige Flächen 25
9.2 Kampfmittel 25
9.3 Vorsorgender Bodenschutz 25
10. Denkmalschutz 26
11. Immissionsschutz 27
12. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise 29
12.1 Stellplatzsatzung 29
12.2 DIN-Normen 29
12.3 Lichtemissionen 29
12.4 Abfallbeseitigung 29
12.5 Sonstige Infrastruktur 29
13. Bodenordnung 31
14. Flächenbilanz 31
15. Anlagen und Gutachten 32

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 03.07.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 231 „Kindergarten, Schul- und Sportgelände – Am Hang“ in der Gemarkung Kloppenheim gefasst.

Aktuell befinden sich im Plangebiet die zwei benachbarten Häuser des „Glückskindergartens“, in denen U3-, Kindergarten- und Hortkinder betreut werden, inkl. der Außenspielflächen und zzgl. des öffentlich zugänglichen „Waldgeister-Spielplatzes“. Im Westen befindet sich das bestehende und u.a. durch den FSV Kloppenheim e.V genutzte Sportgelände mit Funktionsgebäude.

Für das Plangebiet oder Teilbereiche existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Planziel des Bauleitplanverfahrens für die insgesamt knapp 4,1 ha große Fläche ist es daher, die bestehenden Gemeinbedarfs- und Sportflächennutzungen planungsrechtlich zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Nutzungen zu schaffen. Im Einzelnen betrifft dies folgende Vorhaben:

1. Auf der Fläche der ehemaligen Kleingärten (Flurstück 71/18, im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als Grünanlage mit der Sondernutzung „Grünanlage – wohnungsferne Gärten dargestellt) soll ein temporärer Grundschulstandort in Containerbauweise entstehen. Hierfür liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Nach Aufgabe der Nutzung als temporärer Schulstandort soll die Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die frühere Gartennutzung ist bereits aufgegeben.
2. Auf der Fläche des derzeitigen provisorischen P+R-Parkplatz, westlich der Bahnlinie sowie südlich daran angrenzend, auf der Fläche des derzeitigen Sporttrainingsplatzes, soll ein Grundschulstandort mit 3-Feldsportanlage und ggf. Schulsporthalle entstehen.
3. Der durch den Schulneubau entfallende Trainingsplatz soll auf dem Flurstück Nr. 365, südlich angrenzend an den bestehenden Sportplatz neu errichtet werden. Die Fläche ist derzeit im Regionalen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landbewirtschaftung dargestellt.

Die Errichtung und Verlagerung der bestehenden Grundschule im Stadtteil Kloppenheim wird vor dem Hintergrund der aktuellen und zukünftig absehbaren Bevölkerungsentwicklung im gesamten Stadtgebiet bzw. im Stadtteil Kloppenheim (zu nennen sind hierbei die nahe des S-Bahnhof Groß-Karben gelegenen Quartiere „Am Taunusbrunnen“ oder das „Brunnenquartier“) erforderlich, da sich die zu erwartende Einwohnerentwicklung auch auf die Bildungseinrichtungen (Grundschule) in Kloppenheim niederschlagen wird, deren räumliche Kapazitäten bereits aktuell weitgehend ausgeschöpft sind. Im Zuge der Planung wird damit einhergehend die Verlagerung des bestehenden Trainingsplatzes erforderlich und es kann nach Aufgabe des temporären Schulstandortes weiterer Wohnraum geschaffen werden.

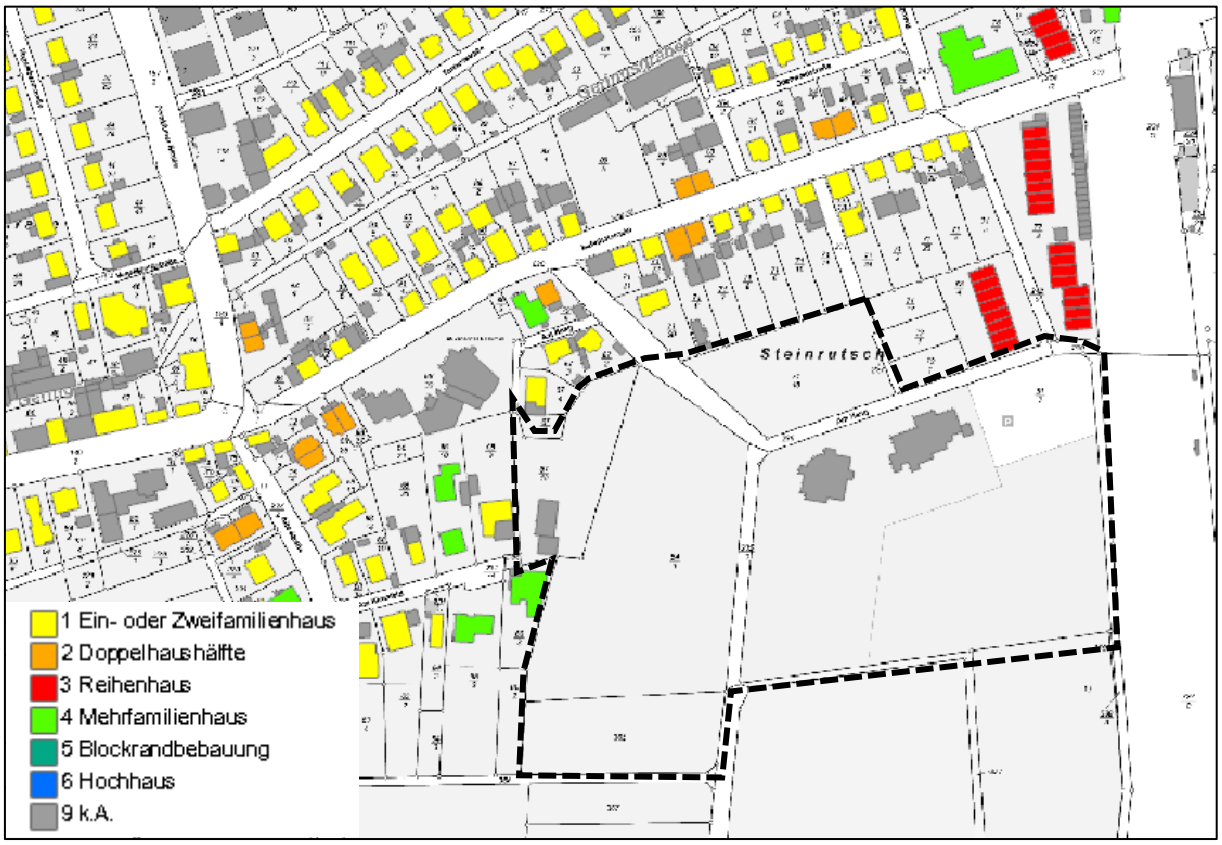
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 4,1 ha liegt im Süden der Gemarkung Kloppenheim, südlich der Bahnhofstraße und umfasst insbesondere Flächen entlang der Straße „Am Hang“. Diese werden derzeit als Sport-, Kindergarten-, Spiel- und Parkplatzflächen genutzt. Des weiteren sind eine ehemalige Grabelandfläche nördlich der Straße „Am Hang“ sowie eine Freifläche südlich des bestehenden Sportplatzes Teil des Geltungsbereichs.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich der Bahnhof Groß-Karben (Main-Weser-Bahnlinie). An den nördlichen Geltungsbereichsgrenzen schließt sich die bebaute Ortslage des Ortsteils Kloppenheim mit Wohnbebauung entlang der „Bahnhofstraße“ und zugehörigen Hausgärten an. Im Westen grenzt das Bebauungsplangebiet an die Wohnbebauung des Ortsteils, an entsprechende Hausgärten und den

Standort der katholischen Kirche St. Johannes Nepomuk. Im Süden schließen sich Grün- und Ackerland mitsamt den landwirtschaftlich genutzten Wegen an.

Lage des Plangebietes mit Gebäudetypologie in der Umgebung



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain (mapview.region-frankfurt.de; 11/2020), bearbeitet

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Im Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main werden Regionalplan und Flächennutzungsplan zu einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst. Der Regionalplan enthält dort neben den regionalplanerischen Festlegungen auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen.

Die Stadt Karben liegt im Ordnungsraum und ist als Unterzentrum ausgewiesen. Der Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/ $RegFNP_{2010}$) stellt das Plangebiet als Grünanlage mit der Nutzung „Sportanlage“ und „wohnungsferne Gärten“ sowie Vorranggebiete für die Landwirtschaft und Gemeinbedarfsflächen, Bestand dar. Überlagert werden diese Darstellungen von den Signaturen für Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz und Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen. Im Süden grenzt der Geltungsbereich teilweise an die Darstellung eines Fließgewässers (Vorfluter) und wird geringfügig von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug überlagert.

Die vorliegenden Festsetzungen der Gemeinbedarfsflächen für die bestehende Kindertagesstätte bzw. den Kindergarten „Glückskinder“ und die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlagen sind somit grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung angepasst.

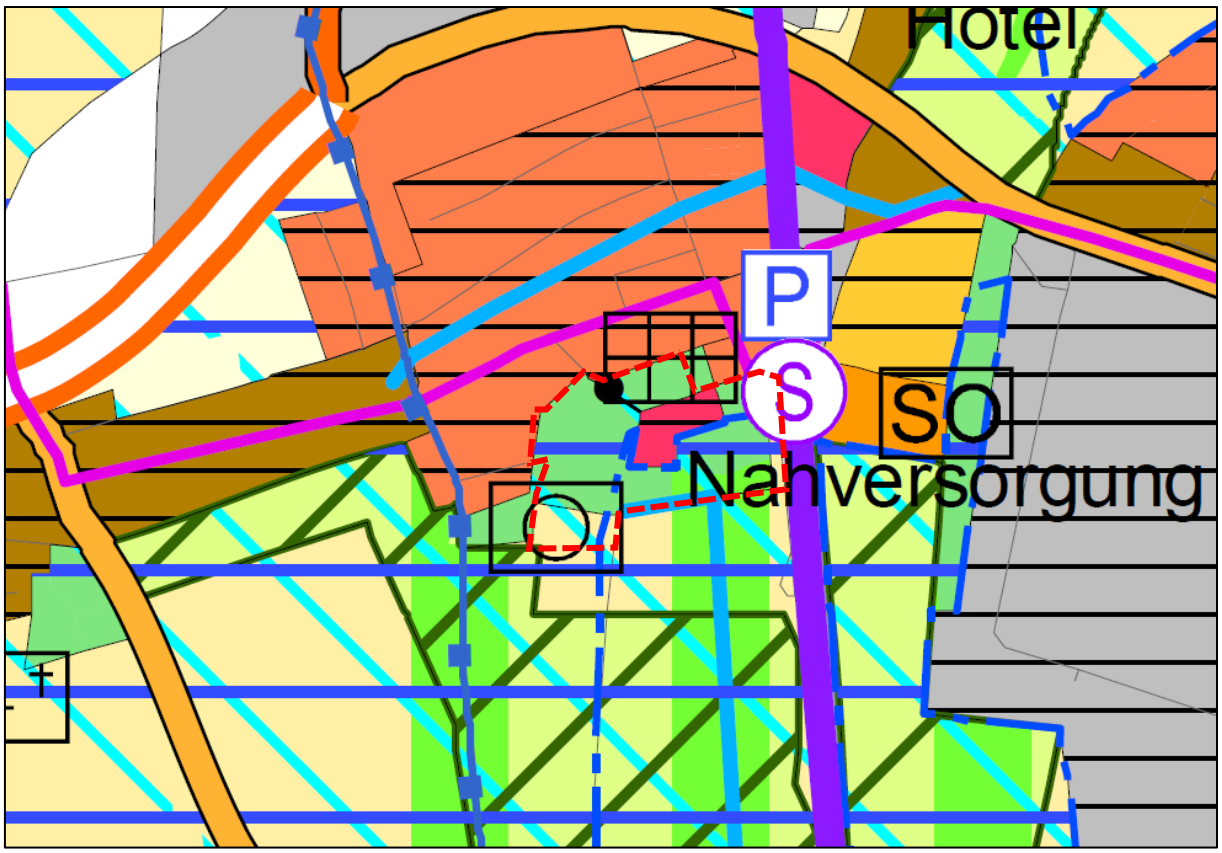
Die Vereinbarkeit der Festsetzungen des

1. Allgemeinen Wohngebietes im Bereich der Flächen für Grünanlagen – wohnungsferne Hausgärten,

2. der Verlagerung des bisherigen Trainingsgeländes in das südwestlich gelegene Vorranggebiet für die Landwirtschaft sowie
3. der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule im Bereich der Grünanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“

mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes soll im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den zuständigen Stellen erörtert werden.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain (mapview.region-frankfurt.de; 11/2020), bearbeitet

Im Detail sind folgende Ziele der Raumordnung in der Plandarstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes vorliegend relevant:

Zu Punkt 1: Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich der Flächen für Grünanlagen – wohnungsferne Hausgärten

Grünanlagen – wohnungsferne Hausgärten

Z3.4.1-3: „Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. Die "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.). (…)“

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes soll das Allgemeine Wohngebiet mit rd. 0,32 ha im Bereich von Flächen für Grünanlagen – wohnungsferne Hausgärten festgesetzt werden. Diese sind

gemäß dem oben genannten Ziel Z3.41-3 Bestandteil der *Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung*, obgleich sie in der Kartendarstellung eigenständig und nicht als *Wohnbaufläche Bestand / Planung* dargestellt sind. Die Festsetzung des Bebauungsplanes liegt mit rd. 0,32 ha unterhalb der Darstellungsuntergrenze für Grünflächen im Regionalen Flächennutzungsplan von 0,5 ha (s. S. 60 des Textteils des RegFNP; Begründung zu 4.7.1). Für die Grünflächen selbst gibt der Regionale Flächennutzungsplan keine Grundsätze oder Ziele vor.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind darüber hinaus nach Plansatz Z 3.4.1-9 RegFNP für die verschiedenen Siedlungstypen nachfolgende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- & U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Der Stadtteil Kloppenheim ist der Kategorie „ländlicher Siedlungstyp“ und aufgrund der räumlichen Nähe zum Bahnhof und der städtebaulichen Verbindung zum Stadtteil Groß-Karben eine Siedlungsdichte von 30-35 WE/ ha als Zielwert anzunehmen. Unter anteiliger Einbeziehung der Verkehrsflächen verfügt das Allgemeine Wohngebiet vorliegend über eine Fläche von 3.500 qm Bruttowohnbauland. Unter der Annahme, dass je Baugrundstück maximal zwei Wohneinheiten realisiert werden, können vorliegend bei sechs Grundstücken maximal 12 Wohneinheiten entstehen. Der sich daraus ergebende Dichtewert beträgt damit rd. 35 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland.

Zu Punkt 2: Verlagerung des bisherigen Trainingsgeländes in das südwestlich gelegene Vorranggebiet für die Landwirtschaft

Vorranggebiet für Landwirtschaft

Z10.1-10: „Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“

Das vorstehend genannte Ziel der Raumordnung und Landesplanung bzw. die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes stehen den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zunächst entgegen. Allerdings bereitet der Bebauungsplan lediglich einen zusätzlichen Eingriff für die Verlagerung des Trainingsplatzes im Bereich des Vorranggebietes für Landwirtschaft in einer Größenordnung von 0,33 ha vor und liegt damit ebenfalls unter der Darstellungsuntergrenze von 0,5 ha.

Zu Punkt 3: Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule im Bereich der Grünanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“

Grünanlagen mit der Zweckbestimmungen Sportanlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule mit einer Größe von 0,9 ha befinden sich innerhalb der im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Grünanlagen mit der Zweckbestimmungen Sportanlagen. Für die Grünflächen sind im Regionalen Flächennutzungsplan keine weiteren Ziele oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung enthalten. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass ein Teil der Gemeinbedarfsfläche auch weiterhin als Schulsportplatz / Schulsporthalle genutzt werden soll und der Bebauungsplan die bisherige Nutzung als Trainingsplatz damit zumindest in Teilen aufgreift und fortentwickelt.

Regionaler Grünzug

Z4.3-2: „Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben die zu einer Zersiedelung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung klimatischer Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben“.

Z4.3-3: „Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden kann“.

Die Darstellung des Regionalen Grünzuges beschränkt sich auf den südlichen Rand der geplanten Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Schule. Da die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf ist, wird vorliegend angenommen, dass die mit dem Regionalen Grünzug einhergehenden Ziele vorliegend durch die Planung nicht wesentlich tangiert werden, zumal der Bebauungsplan in diesem Bereich den Gewässerrandstreifen berücksichtigt und eine Eingrünung des Plangebiets vorsieht.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern. Nach diesseitiger Einschätzung bereitet der Bebauungsplan keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe in diese Vorbehaltsgebiete vor, sondern beschränkt sich in seinen Festsetzungen auf die bereits infrastrukturell vorgeprägten Bereiche.

Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

G6.1.7: „Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I – III/IIIA) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.“

Nach diesseitiger Einschätzung können die o.g. Maßgaben im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden und stehen der Planung nicht entgegen.

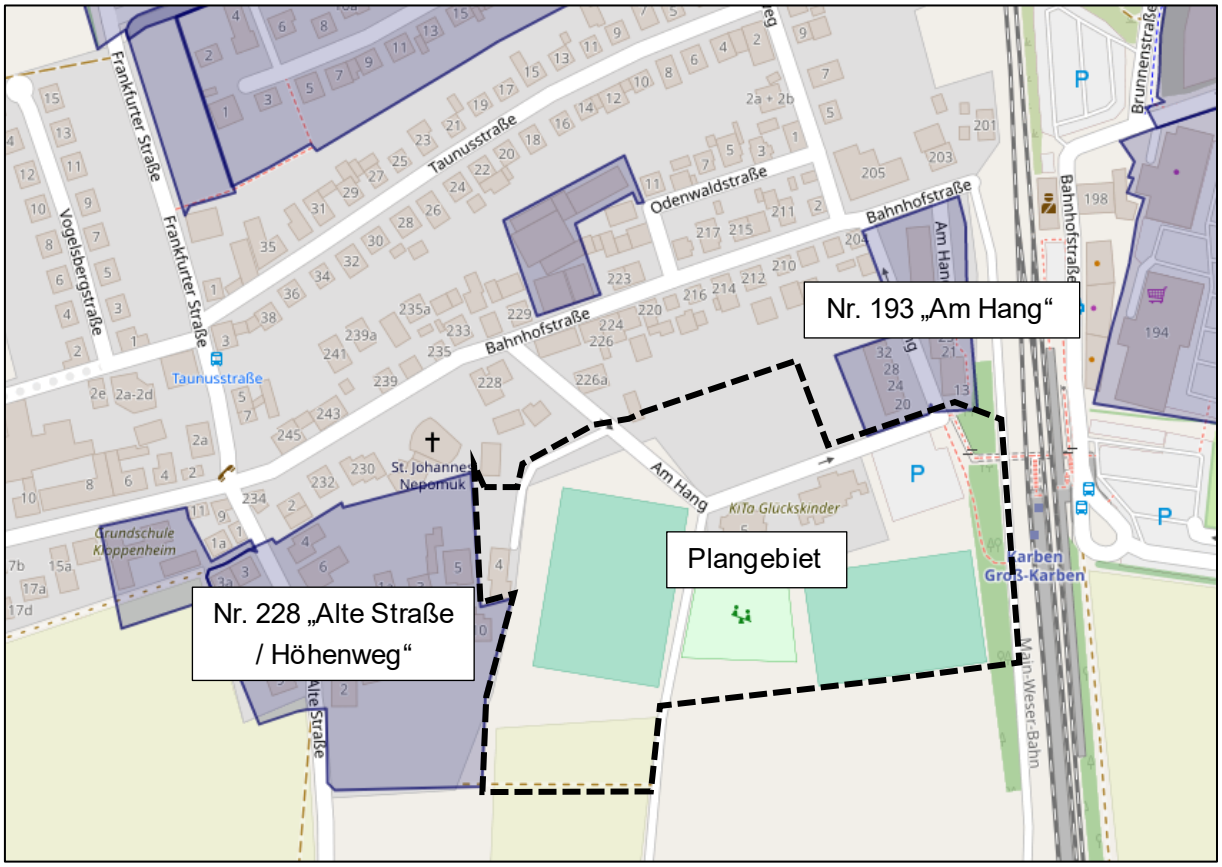
1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet oder Teilbereiche existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

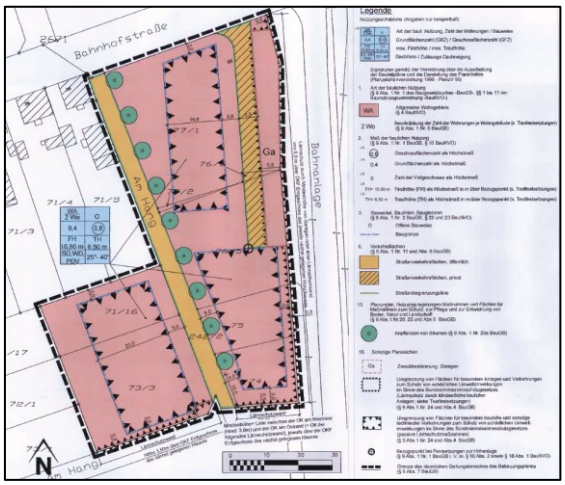
Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 193 „Am Hang“ welcher am 19.05.2012 Rechtskraft erlangt hat und ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet wurden in diesem Plan aufgrund der Nähe zur Bahntrasse u.a. aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zeichnerisch in der Plankarte sowie als textliche Festsetzung im Bebauungsplan übernommen und verbindlich festgesetzt.

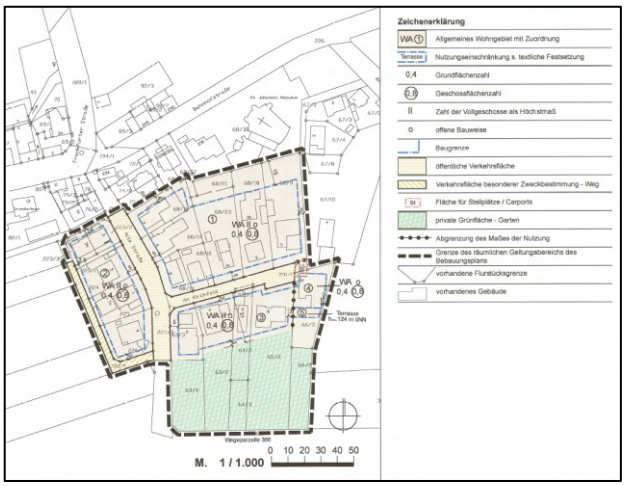
Im Westen grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 228 „Alte Straße/ Höhenweg“ an, welcher in seinem Geltungsbereich hauptsächlich Allgemeine Wohngebiete sowie im nördlichen Teilbereich private Grünflächen zum Zweck der Nutzung als private Garten- und Freizeitanlagen festsetzt.

Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 231 sowie angrenzende Bebauungspläne



Quelle: Stadt Karben (www.karben.de), bearbeitet





Quelle: Stadt Karben (www.karben.de), bearbeitet

(rechts: BPlan Nr. 228 „Alte Straße / Höhenweg“; links: BPlan Nr. 193 „Am Hang“)

1.5 Planfeststellungsverfahren S-Bahnlinie S 6

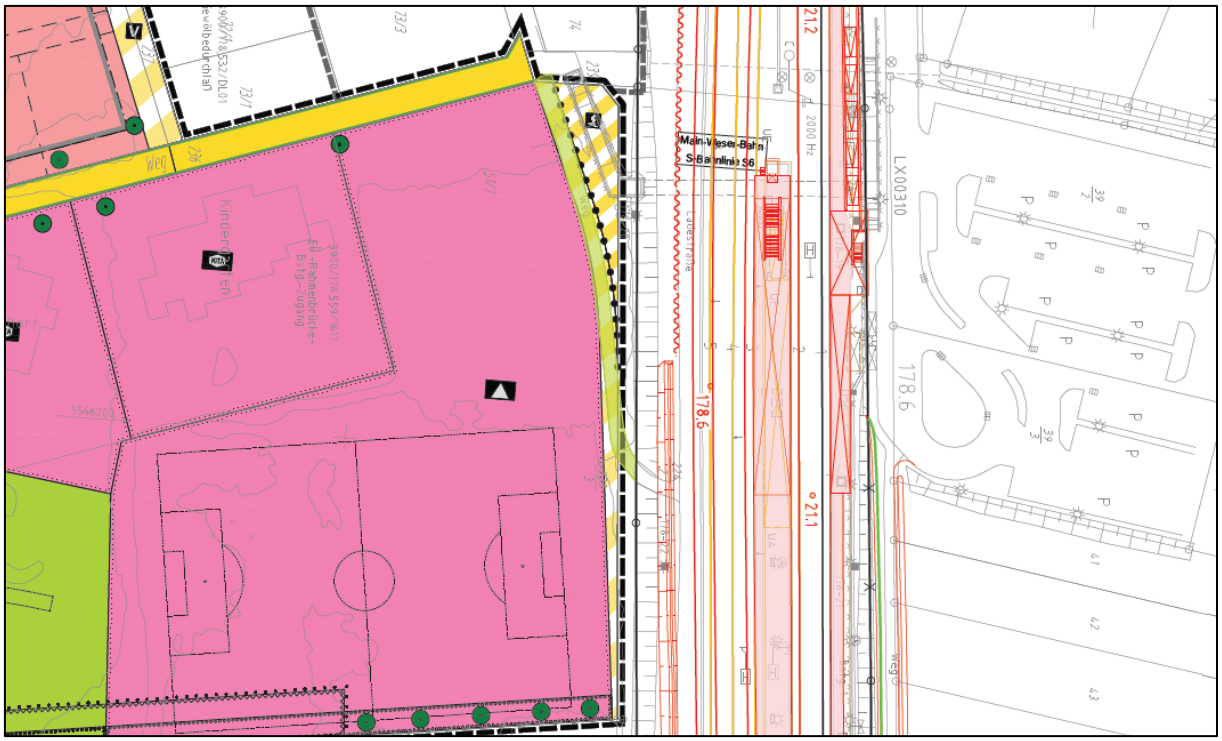
Im Rahmen des Programms „Frankfurt RheinMain plus“[1] der DB Netz AG wird die bestehende Strecke zwischen Frankfurt (Main) West und Friedberg in zwei Baustufen ausgebaut. Für die S-Bahn S 6 werden unter anderem zwei neue Gleise errichtet, so dass der S-Bahn-Verkehr künftig auf eigenen Gleisen fahren kann. Zudem werden insgesamt auf einer Länge von über 30 km Schallschutzwände errichtet.

Die 1. Baustufe verläuft von Frankfurt West nach Bad Vilbel. Der Abschnitt wird auf einer Länge von rund 13 Kilometern von zwei auf vier Gleise ausgebaut. Die 2. Baustufe verläuft von Bad Vilbel (über Karben) nach Friedberg. Dieser Abschnitt soll auf einer Länge von 16,9 Kilometern von zwei auf vier Gleise ausgebaut werden, wobei die S-Bahn künftig auf den östlichen Gleisen verkehren soll. Die Bahnsteige werden in diesem Zuge auf eine einheitliche Länge von 210 Metern und Höhe von 96 Zentimetern gebracht.

Der Baubeginn für die 2. Baustufe ist aktuell für das Jahr 2023 vorgesehen. Die Planungen für diesen Abschnitt befinden sich derzeit im Planfeststellungsverfahren. Relevant ist die 2. Baustufe für das in Rede stehende Bauleitplanverfahren, da es unmittelbar an das Plangebiet angrenzt und u.a. in diesem Abschnitt den Ausbau des Bahnhofs Groß-Karben und in Teilen die Errichtung von Schallschutzwänden vorsieht.

Überschneidungen des Planbereiches des Planfeststellungsverfahrens mit dem vorliegenden Bebauungsplan bestehen nicht. Allerdings ist die Schnittstelle zwischen den beiden in Rede stehenden Vorhaben im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen. Hierbei seien insbesondere die Aspekte des Schallschutzes, etc. zu nennen.

Überlagerung BPlan mit den aktuellen Planungen der DB Engineering & Consulting GmbH



Quelle: DB Engineering & Consulting GmbH, Projektportfoliomanagement und Projektsteuerung (I.TV-MI-P-FFM(P))

[1] https://www.frmplus.de/projekte/s6-frankfurt-west-friedberg.html

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Vorgaben des BauGB zur Berücksichtigung der Innenentwicklung und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wurde im Rahmen der Planung berücksichtigt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt im Wesentlichen die Bestandssicherung und Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktureinrichtungen wie dem Sportgelände (Trainingsgelände des FSV Kloppenheim 1954 e.V.), der Kindertagesstätte „Glückskinder“ mit dem angeschlossenen öffentlichen Spielplatz. Diese Überplanung der bestehenden Nutzungen wird dementsprechend nicht als Neuinanspruchnahme von Flächen gewertet. Der Bereich des provisorisch eingerichteten P+R-Parkplatz an der östlichen Geltungsbereichsgrenze im Übergang zu den Bahnanlagen der Main-Weser-Bahn ist zudem durch die geschotterte Befestigung und den angrenzenden Trainingsplatz im Süden deutlich anthropogen vorgeprägt.

Auch die Überplanung der nördlich der Erschließungsstraße *Am Hang* befindlichen ehemaligen und zwischenzeitlich in der Nutzung aufgegebenen Hausgärten sind dementsprechend nicht als Neuinanspruchnahme von Flächen ohne anthropogene Belastungen zu werten, zumal in diesem Bereich bereits eine Baugenehmigung für einen Schulcontainerbau besteht, um den Bedarf an Räumlichkeiten für die örtliche Grundschule kurzfristig zu decken.

Die Nachfolgenutzung als Wohngebiet ist dahingehend begründet, dass u.a. im Rahmen der IWU-Studie „Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden“ (Stand 2017) für die Stadt Karben ein Wohnungsdefizit ermittelt wurde. Die Stadt Karben ist entsprechend im Rahmen der Baulandoffensive Hessen förderfähig. Zudem entspricht das im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet durch die räumliche Nähe zum S-Bahn-Halt Groß-Karben den Anbindungs- und Standortkriterien der Initiative „Großer Frankfurter Bogen“ des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen. In der Zusammenschau bietet sich die hier in Rede stehende Fläche im Bereich des Flurstückes 71/18 als sinnvolle städtebauliche Arrondierung des südlichen Randes des Stadtteils mit sehr guten Zugangsmöglichkeiten zu den in der Nähe befindlichen Infrastrukturen grundsätzlich an.

Als tatsächliche Neuinanspruchnahme von bisher baulich ungenutzten Flächen verbleibt die im Südwesten befindliche Ersatzfläche für den im Bereich der Gemeinbedarfsfläche entfallenden Trainingsplatz in einer Größenordnung von rd. 0,33 ha (Flst. 365).

Da die oben genannten Infrastruktureinrichtungen auch zukünftig in diesem Bereich des Stadtteils erhalten und sinnvollerweise weiterentwickelt werden sollen, stehen aus Sicht der Stadt Karben keine städtebaulich sinnvollen Alternativen zur Verfügung, wodurch auf eine tiefergehende Alternativenbetrachtung verzichtet wird.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	03.07.2020 Bekanntmachung: 16.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	__.__.____ – __.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	__.__.____ – __.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	__.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Wetterauer Zeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Karben.

2. Erschließung und Anbindung

Die derzeitige Anbindung des Plangebiets erfolgt über die beiden Anschlüsse der Erschließungsstraße *Am Hang* an die *Bahnhofstraße*. Aufgrund der derzeitigen Einbahnstraßenregelung werden der in das Plangebiet einbezogene Kindergarten/ Kinderhort sowie das Vereins- und Sportplatzgelände im westlichen Teilgeltungsbereich über den westlichen Anschluss und der derzeitige P+R-Parkplatz sowie die vorgelagerte Wohnbebauung im Bereich des angrenzenden Bebauungsplangebiet „Am Hang“ über den östlichen Anschluss an die Bahnhofstraße (Straßenraumbreite von ca. 5,0 bis 5,5 m) erschlossen.

Über den Anschluss der Erschließungsstraße *Am Hang* an die *Bahnhofstraße* verfügt das Plangebiet über eine Anbindung an die überregionalen Straßen (L 3205 sowie die Bundesstraße B 3), durch die auch der Anschluss an die Bundesautobahn BAB 5 westlich von Kloppenheim gesichert ist.

Im Übergang zu der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich im Anschluss an den derzeitigen Park & Ride – Platz eine Fußgängerunterführung zum S-Bahnhof Groß-Karben und die Bahnlinien in die Richtungen Friedberg und Frankfurt mit S-Bahn- und Güterverkehr, so dass eine sehr gute fußläufige Anbindung an den schienengebunden ÖPNV gewährleistet ist. Werktags besteht ein 30 Minuten-Takt der S-Bahn-Linie 6 in Richtung Frankfurt und in Richtung Friedberg.

Ebenso befindet sich am S-Bahn Haltepunkt und Bahnhof Groß Karben die zentrale Bushaltestation der Stadt Karben. Von hier aus verkehren die Linien 72 (Bahnhof Groß-Karben über City-Center, Hallenfreizeitbad, Groß-Karben und Burg-Gräfenrode nach Friedberg), 73 und X27 (Bahnhof Groß-Karben, Berufsbildungswerk Südhessen und Petterweil, teilweise nach Rosbach) und 74 (Bahnhof Groß-Karben

- Gewerbegebiet Karben – Hallenfreizeitbad - Klein-Karben bis Rendel, teilweise bis Gronau) hauptsächlich im 30 Minuten Takt zwischen den Stadtteilen und in angrenzende Gemeindegebiete.

Zusätzlich besteht im Stadtgebiet noch das Angebot für ein Anrufsammeltaxi (Linie 75) der Verkehrsgesellschaft Oberhessen, welches Kunden auch spätabends vom Bahnhof in Groß Karben nach Hause bringt.

Auch die Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz ist von Kloppenheim aus als gut zu bezeichnen. Unter Anschluss an die *Bahnhofstraße* in westlicher Richtung und an das Stadtzentrum in östlicher Richtung über die Unterführung zum Bahnhof Groß Karben, existieren ausgebaute Radwege in die angrenzenden Stadtteile mit den Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen. Eine weitere Unterführung unter der Landesstraße ermöglicht ebenso die gefahrlose Zuwegung zum nördlich gelegenen Verbrauchermarkt.

3. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes sieht zum einen die bestandsichernde Überplanung der bestehenden Einrichtungen und Anlagen (Sportgelände, Kinderbetreuungseinrichtungen, Spielplatz und Verkehrsflächen) vor. Darüber hinaus sollen Erweiterungsmöglichkeiten für diese bestehenden Einrichtungen und das Planungsrecht für ergänzende Nutzungen (Schule, Trainingsplatz, Wohnbebauung) geschaffen werden.

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Sportplatz: Der bestehende Sportplatz wird bestandsorientiert festgesetzt und erhält im Süden eine Erweiterungsfläche für den bisher im Osten des Plangebietes befindlichen Trainingsplatz. Das Gelände wird durch eine Heckenstruktur im Süden eingefasst, um eine harmonische Integration in das Landschaftsbild zu ermöglichen. Die bestehenden Strukturen im südwestlichen Hangbereich werden als Bestand gesichert. Gleiches gilt für die westlich des bestehenden Sportheimes befindlichen Strukturen an der Grenze zur Nachbarbebauung.

Der Bereich des bestehenden Sportheimes wird über eine Baugrenze erfasst und erhält im Norden des Gebäudes Möglichkeiten zur Erweiterung. Daran schließen sich Flächen für Stellplätze an, um dort den gebäudenahen Stellplatzbedarf decken zu können. Im Norden des Sportgeländes wird im Bereich der bisher bestehenden Sprunggrube eine Fläche für die Schaffung von Stellplätzen im Bedarfsfall vorgesehen. Die bestehenden und ortsbildprägenden Bäume entlang der Straße *Am Hang* werden zum Erhalt festgesetzt.

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kinderbetreuung: Die bestehenden Einrichtungen der Kindertagesstätte „Glückskinder“ werden bestandsorientiert im Bebauungsplan berücksichtigt. Die entlang der Verkehrsflächen befindlichen und ortsbildprägenden Bäume werden zum Erhalt definiert.

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz: Der bestehende öffentliche Spielplatz im Süden der Kinderbetreuungseinrichtungen wird dem Bestand entsprechend berücksichtigt. Die entlang des Grabens im Süden befindlichen Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Hinzuweisen ist hier auch auf den Gewässerrandstreifen, der in diesem Bereich gemäß Hessischem Wassergesetz 10 m beträgt und von Bebauung freizuhalten ist.

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule: Im Osten des Plangebietes soll der Bereich des derzeitigen Park+Ride-Platzes mitsamt dem Gelände des bisherigen Trainingsplatzes als neuer

Standort für die Errichtung der Grundschule Kloppenheim ausgewiesen werden. Zur städtebaulichen Integration soll der Bereich nach Süden hin eingegrünt werden.

Allgemeines Wohngebiet: Das Allgemeine Wohngebiet soll der vorherrschenden Bautypologie in Kloppenheim entsprechend in Form einer maximal zweigeschossigen Einzelhausbebauung mit maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude in offener Bauweise entwickelt werden und sich somit im Rahmen der Höhenentwicklung, der entstehenden Baumassen und der resultierenden Verkehrserzeugung in die bestehenden Strukturen des Stadtteiles einfügen. Die Erschließung erfolgt von der Straße *Am Hang* und dem im Osten festgesetzten verkehrsberuhigten Bereich aus, von dem die möglichen Grundstücke „in zweiter Reihe“ erschlossen werden können. Die im Plan vorgeschlagene Grundstücksaufteilung ist unverbindlich und daher nur beispielhaft.

3.2 Verkehrliche Konzeption

Das Erschließungskonzept greift die bestehende Straßenführung auf und setzt die Straßenverkehrsflächen entsprechend als solche fest. Die Festsetzung des im Osten des Sportgeländes verlaufenden Wirtschaftswegs erfolgt dem Bestand entsprechend. Hingewiesen wird auf den Umstand, dass die Wegeführung in der Örtlichkeit nicht mit dem amtlichen Kataster übereinstimmt. Da der Wirtschaftsweg auch von dem Spielplatz besuchenden Familien und insbesondere der Seitenstreifen zum Parken benutzt wird, erhält der Weg im Süden die Möglichkeit zur Schaffung einer Fläche, die zum Wenden und als Ausweichbucht bei landwirtschaftlichem Gegenverkehr genutzt werden kann.

Im Nordosten des Plangebietes im Bereich der Flurstücke 71/18 tlw. und 237 wird der nördlich bereits bestehende Fußweg zwischen der *Bahnhofstraße* und der Straße *Am Hang* in Form eines verkehrsberuhigten Bereiches festgesetzt, der zum einen die Fußwegeverbindung sicherstellt und zum anderen auch der Erschließung der in „zweiter Reihe“ liegende Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet dienen kann und die Trasse der bestehenden Entwässerungs-Druckleitung des Kindergartens einbezieht. Im Osten des Plangebietes wird der bestehende landwirtschaftliche Weg und die zum Bahnhof leitende Unterführung nachrichtlich mit in den Geltungsbereich einbezogen und bestandsorientiert festgesetzt.

Im Norden des bestehenden Sportplatzes erfolgt die Festsetzung einer Fläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz. Hier soll den Nutzern des Sportgeländes und ggf. auch den anderen Nutzungen im Umfeld ein entsprechendes Stellplatzangebot u.a. aufgrund des entfallenden P+R-Platzes im Osten zur Verfügung gestellt werden.

Im Hinblick auf die zu erwartende planinduzierte Verkehrserzeugung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen, auf die im Rahmen des vorliegenden Vorentwurfes hingewiesen werden soll:

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Sportplatz:

Der Sportplatz ist Bestand. Veränderungen ergeben sich aus der Umverlegung des bisherigen Trainingsplatzes im Osten in den Süden des bestehenden Sportgeländes sowie durch die Festsetzung einer Fläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz im Norden des Sportplatzes. Eine grundsätzliche planinduzierte Veränderung der Verkehrsmengen oder -ströme werden aus der Verlegung des Trainingsplatzes und der bestandsorientierten Festsetzung des Sportplatzes jedoch nicht erwartet.

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kinderbetreuung:

Die beiden Kinderbetreuungseinrichtungen sind Bestand. Wesentliche Veränderungen der Verkehrsmengen oder -ströme sind daher aufgrund dieser bestandsorientierten Festsetzung nicht zu erwarten.

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz:

Der Spielplatz ist Bestand. Wesentliche Veränderungen der Verkehrsmengen oder -ströme sind daher nicht zu erwarten.

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule:

Für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule wird die Errichtung einer zweizügigen Grundschule angenommen. Eine erste Abschätzung der Neuverkehre beinhaltet ferner neben dem Beschäftigtenverkehr der Grundschule insbesondere den Hol- und Bringverkehr durch die Eltern der Schüler und wird auf insgesamt rd. 595 Fahrten pro Tag beziffert. Ein Teil der Hol- und Bringverkehre wird sich östlich der Bahnstrecke im Bereich der *Bahnhofstraße* vollziehen, da das Plangebiet über die Unterführung gut an den Bahnhof und die *Bahnhofstraße* angebunden ist. Die Spitzenbelastungen inkl. Verkehr durch Personal und Ver- und Entsorgung werden vsl. im Zeitraum zwischen 7.30 und 8.30 Uhr mit bis zu 300 Fahrten pro Stunde erreicht, welche sich entsprechend auf die Straße *Am Hang* und die *Bahnhofstraße* aufteilen. Die verbleibenden Verkehre werden sich auf die Mittagsstunden nach Schulschluss konzentrieren, wobei hier eine Verteilung auf mehrere Stunden mit einem Peak zwischen 11.30 und 13.00 Uhr zu rechnen ist. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass der durch den bestehenden P-R-Platz induzierte Verkehr künftig entfällt, wodurch sich die o.g. Werte wiederum zumindest im Bereich der Straße *Am Hang* relativieren.

Allgemeines Wohngebiet:

Zur Beurteilung des künftigen durch das Planvorhaben induzierten Verkehrsaufkommen im Bereich des Wohngebietes wird der planinduzierte Zusatzverkehr auf rd. 29 Gesamtfahrten pro Tag beziffert. Unter der Annahme, dass 30% des Verkehrs in den Spitzenstunden (Berufsverkehr) zwischen 7.00 und 9.00 Uhr sowie zwischen 16.00 und 18.00 Uhr vollziehen wird, ist in der Spitzenstunde von aufgerundet 5 planinduzierten Fahrten auszugehen. In der Gesamtschau kann davon ausgegangen werden, dass dieses planinduzierte Aufkommen unter verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Aspekten auch unter Berücksichtigung der Einbahnstraßenregelung verträglich abgewickelt werden kann.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die Art der zulässigen Nutzungen werden dem Planziel folgend die nachstehenden Festsetzungen getroffen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

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. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werde als unzulässig festgesetzt, um ein verträgliche Integration in der Nachbarschaft der Kinderbetreuungseinrichtungen zu ermöglichen. Der Charakter des Baugebietes bleibt dabei grundsätzlich gewahrt.

Flächen für den Gemeinbedarf

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

Zweckbestimmung Schule: Diese Festsetzung entspricht der vorgesehenen Nutzung durch die Stadt Karben und den Wetteraukreis und soll entsprechend Planungsrecht schaffen. 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 und lässt auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zu.

Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Sportplatz“

Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert, schafft Erweiterungsoptionen im Süden für einen Trainingsplatz und durch die Festsetzung einer Baugrenze Raum für eine Erweiterung des bestehenden Sportheimes. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind somit 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)

zulässig. 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 zur Unterhaltung der Sportanlagen und Grünflächen notwendigen Geräte, etc. zulässig.

Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Spielplatz“

Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert. 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.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundfläche definiert dies in einer absoluten Maßzahl.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese orientiert sich an den Höchstwerten der BauNVO und sorgt damit für eine effiziente Ausnutzung der bestehenden Flächen.

Flächen für den Gemeinbedarf

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) oder einer Grundfläche (GR) im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wird vorliegend verzichtet. Da es bei Flächen für den Gemeinbedarf nicht zwingend der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf und dies im vorliegenden Falle aus Sicht der Stadt Karben städtebaulich auch nicht zwingend erforderlich ist, wird auf entsprechende Festsetzungen verzichtet. Somit kann im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung insbesondere für den Grundschulstandort ausreichend Flexibilität gewahrt werden.

Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Sportplatz“

Im Bereich der Öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die für einen ordnungsgemäßen Spiel- und Trainingsbetrieb der Sportanlage erforderlichen baulichen Anlagen bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 350 qm zulässig.

Die Festsetzung dient - in Verbindung mit der Bestimmung der Baugrenze im Plan – dazu, eine moderate und angemessene Erweiterung des bestehenden Gebäudes zu ermöglichen.

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese orientiert sich an den Höchstwerten der BauNVO und sorgt damit für eine effiziente Ausnutzung der bestehenden Flächen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind allerdings einschränkend 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.

Flächen für den Gemeinbedarf

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wird vorliegend verzichtet.

Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Sportplatz“

Im Bereich der Öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung „Sportplatz“ wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl vorliegend verzichtet

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von Z = II festgesetzt. Mit dieser Beschränkung wird sichergestellt, dass in Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhenentwicklung eine ortstypische Nachverdichtung ermöglicht werden kann.

Flächen für den Gemeinbedarf

Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wird vorliegend verzichtet. Die Steuerung der Höhenentwicklung im Bereich der Flächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ erfolgt über die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen.

4.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Mit den nachstehenden Festsetzungen soll eine städtebaulich und dem Stadtteil bzw. der Ortsrandlage entsprechende Höhenentwicklung sichergestellt werden.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen auf 10,50 m bei geneigten und auf 9,00 m bei Flachdächern festgesetzt. Ergänzend erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m. Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung 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.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die Steuerung der Höhenentwicklung im Bereich der Flächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ erfolgt über die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen. In diesem Bereich wird dies mit 12,00 m festgesetzt. Dieses Maß gilt für Flach- und geneigte Dächer gleichermaßen. Auch in diesem Bereich gilt, dass untergeordnete technische und sonstige Aufbauten um mindestens 1,5 m gegenüber der Außenwand des obersten Geschossses zurückzusetzen sind und die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OKGeb.) um maximal einen Meter überschreiten dürfen. Auf Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Bereich der bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen kann vorliegend verzichtet werden, da diese Bereiche bereits entwickelt sind und sich kein besonderer städtebaulicher Handlungsbedarf erkennen lässt.

Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Sportplatz“

Im Bereich der Öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung „Sportplatz“ wird die maximale zulässige Gebäudeoberkante entsprechend dem baulichen Bestand mit 130 Metern über Nornalhöhennull festgesetzt. Dies trägt dem baulichen Bestand Rechnung und schafft Raum für eine verträgliche Höhenentwicklung von Erweiterungsmaßnahmen. Untergeordnete technische und sonstige Aufbauten sind um mindestens 1,5 m gegenüber der Außenwand des obersten Geschossses zurückzusetzen und dürfen die maximal zulässige Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) um maximal einen Meter überschreiten.

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

4.3 Bauweise

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Um eine harmonische und ortstypische Einbindung in den Stadtteil zu ermöglichen, wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) die offene Bauweise sowie die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Hausgruppen wie z.B. Reihenhäuser sind damit unzulässig. Zur Vermeidung einer städtebaulich ungewünschten Dichte wird zudem bestimmt, dass je Wohngebäude max. zwei Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) zulässig sind.

Flächen für den Gemeinbedarf

Auf die Festsetzung einer Bauweise im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wird vorliegend verzichtet.

Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Sportplatz“

Im Bereich der Öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung „Sportplatz“ wird auf die Festsetzung einer Bauweise vorliegend verzichtet

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeines Wohngebiet (WA) und Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Sportplatz“

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Allgemeinen Wohngebiet und im Bereich der Öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung „Sportplatz“ mittels Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer gebaut werden darf.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt ferner, dass Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, sofern keine anderweitigen 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.

Flächen für den Gemeinbedarf

Auf die Festsetzung einer Baugrenze im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wird vorliegend verzichtet, da sich vorliegend kein zwingender städtebaulicher Handlungsbedarf ergibt und somit Flexibilität für die nachfolgende Objektplanung gewahrt wird.

4.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

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. Mit dieser Festsetzung wird dem im Plangebiet verlaufenden Gewässerrandstreifen Rechnung getragen und Bezug zu den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes genommen.

4.6 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen und Symbole festgesetzt.

4.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wird im Bebauungsplan bestimmt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind.

4.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Reduzierung der Eingriffe in Grund und Boden und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass Wege und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen des § 14 BauNVO in einer Bauweise herzurichten sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen). Weitere Ausgleichsflächen und / oder -maßnahmen werden zum Entwurf hin ergänzt. Es ist beabsichtigt, den erforderlichen Ausgleich über eine Ökokonto-Maßnahme der Stadt Karben zu erbringen.

4.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine adäquate Mindestein- und -durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten werden Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

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, wobei bei Ersatzpflanzungen eine Verschiebung der Standorte von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig ist.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.1 Dachgestaltung

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig sind. Zur Wahrung einer ortstypischen Optik sind bei geneigten Dächern 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, um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern.

Zur Vermeidung von ortsuntypischen und „erdrückenden“ Fassadenhöhen wird bestimmt, dass im gesamten Plangebiet Staffelgeschosse und technische Aufbauten gegenüber der Außenwand des darunter liegenden obersten Vollgeschosses um mind. 1,5 m zurück zu setzen sind.

5.2 Gestaltung von Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen und zur Förderung eines offenen städtebaulichen Charakters sind im Plangebiet ausschließlich offene Einfriedungen zulässig, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Ballfangzäune gelten nicht als Einfriedungen. Sie sind im Bereich der Öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Gemeinbedarf von den vorstehenden Bestimmungen zur Begrünung ausdrücklich ausgenommen.

Um Kleintieren auch weiterhin eine Durchgängigkeit des Plangebietes zu ermöglichen, wird generell empfohlen, ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m einzuhalten.

5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen und zur Förderung des Ortsbildes wird für das gesamte Plangebiet bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Zur Vermeidung einer städtebaulich nicht gewünschten Optik, sind diese in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

5.4 Befestigungen von Pkw-Stellplätzen

Pkw-Stellplätze im Plangebiet sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen. Damit soll ein Beitrag zur Gestaltung geschaffen, der Oberflächenabfluss reduziert und die Entwässerungsanlagen zudem entlastet werden.

5.5 Grundstücksfreiflächen

Um das Allgemeine Wohngebiet künftig gestalterisch und harmonisch in den Ortsrandbereich integrieren zu können, wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist und mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten sind. Hiervon wiederum sind 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen; die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können in diesem Zusammenhang zur Anrechnung gebracht werden.

Für das gesamte Plangebiet gilt zudem u.a. auch aus ästhetischen und stadtklimatologischen Gründen, dass die Garten- und Vorgartengestaltung in Form von Schotter-, Kies- und Steinschüttungen unzulässig ist. Die dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienenden Schüttungen sind von der Festsetzung ausgenommen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die Festsetzungen und Regelungen zum Ausgleich werden zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Planung integriert. Es ist beabsichtigt, den erforderlichen Ausgleich über eine Ökokonto-Maßnahme der Stadt Karben zu erbringen.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

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:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- 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.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- 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. Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Baumfällungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird darüber hinaus zum Entwurf ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Das Erfassungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich sowie einen ausreichenden Korridor um das Plangebiet zur Beurteilung möglicher Störwirkungen, die die Avifauna (sensible Arten) betreffen könnten. Die Erhebungen umfassen die Avifauna (Reviervögel und Nahrungsgäste), Fledermäuse, Feldhamster sowie die Erfassung von Reptilien (Schwerpunkt Zauneidechsen).

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die Stadt Karben davon aus, dass der Bebauungsplan aus artenschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig ist und die Belange im weiteren Verfahren berücksichtigt werden können.

6.4 Schutzgebiete

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. Gegebenenfalls sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

Das nächste Schutzgebiet nach Naturschutzrecht ist das Naturschutzgebiet Nr. 1440036 *Pfingstweide und Kloppenheimer Wäldchen*; dieses liegt ca. 350 m südlich des Plangebietes und ist von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet berührt darüber hinaus keine Schutzgebiete wasser-, denkmal- oder naturschutzrechtlicher Art.

6.5 Biotopschutz

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie geschützte Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

7. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Bestimmungen zur Dachbegründung und den weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Ferner sei angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist.

Auf weitergehende Festsetzungen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zum gegenwärtigen Planungsstand verzichtet.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

8.2 Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet grenzt im Süden an einen Vorfluter zur Entwässerung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flst. 377, Flur 7). In diesem Bereich ist der Gewässerrandstreifen gemäß §23 Hessisches Wassergesetz (HWG) von 10m zu berücksichtigen. Hier ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Der Gewässerrandstreifen wurde im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

8.3 Wasserschutzgebiete

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. Gegebenenfalls sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

8.4 Wasserversorgung

Das Plangebiet verfügt im Bereich der Erschließungsstraße *Am Hang* über einen Anschluss an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz. Die Versorgung kann somit durch Anschluss an das bestehende Trink- und Löschwasserversorgungsnetz grundsätzlich sichergestellt werden.

Die Kapazitäten der bestehenden Einrichtungen werden im weiteren Verfahren von der Stadtverwaltung bzw. den Stadtwerken der Stadt Karben im Detail geprüft. Dabei sind auch die Anforderungen an die Löschwasserversorgung nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW zu berücksichtigen.

8.5 Abwasserbeseitigung

Grundsätzlich gilt, dass bei der Erschließung des Plangebietes das Trennprinzip zugrunde zu legen ist. Hierzu wird das unverschmutzte Regenwasser wie z.B. von den Dachflächen getrennt von dem übrigen häuslichen Schmutzwasser gesammelt und möglichst in ein nahe gelegenes Gewässer geleitet. Ob die Entwässerung im Trennsystem möglich ist, wird bei der weiteren Planung berücksichtigt und die Aussagen an dieser Stelle konkretisiert. Die bestehenden Gebäude des Kindergartens werden aktuell über eine Druckleitung zur Bahnhofstraße hin entwässert.

Im Zuge der weiteren Planung wird eine wasserwirtschaftliche Prüfung durch die Stadtwerke der Stadt Karben erstellt, welche die Kapazitäten der bestehenden Kanäle bis hin zur Abwasserreinigungsanlage und auch die Entwässerung des Niederschlagswassers berücksichtigt. Gegebenenfalls sind in diesem Kontext auch noch weitere Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Pumpstationen, etc.) vorzusehen.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen zum gegenwärtigen Planungsstand abgesehen.

Hinweis: Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse im Bereich der Bahnanlage dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

9. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

9.1 Altlastenverdächtige Flächen

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden für das Plangebiet liegen der Stadt Karben zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch 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. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder für die Allgemeinheit herbeizuführen.

9.2 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9.3 Vorsorgender Bodenschutz

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.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögen. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren

von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (LANUV) zu beachten:

1. Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (LANUV, 2018)
2. Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (LANUV, 2018)

10. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt, da derzeit keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt sind. Auf die Bestimmungen § 21 HDSchG wird dennoch vorsorglich verwiesen: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

11. Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Unter Berücksichtigung dieser Maßgabe sind im vorliegenden Bebauungsplan u.a. im weiteren Verfahren die nachstehenden Aspekte zu berücksichtigen.

Schienenverkehr (Main-Weser-Bahn / S-Bahn S6)

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau der S-Bahn-Trasse S6 sollen in der 2. Baustufe (Bad Vilbel–Friedberg) die Gleise auf knapp 17 Kilometern Länge von zwei auf vier erweitert werden. Sechs Stationen werden in diesem Zuge modernisiert.

Der Ausbau betrifft dabei auch den an den vorliegenden Bebauungsplan angrenzenden Abschnitt. Die Unterlagen der Planungen für den Ausbau der S-Bahn S 6 sehen entlang der Ausbaustrecke im Hinblick auf den Schallschutz bereits in Teilen die Errichtung einer Lärmschutzwand vor.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt darüber hinaus nun unmittelbar entlang dieses Bereichs eine Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule inkl. Schulsportanlage sowie westlich davon Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kinderbetreuung und ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens soll daher u.a. in Abstimmung mit der DB geprüft werden, inwieweit die maßgeblichen Orientierungswerte für die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzungen eingehalten werden und / oder ob hier zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden. Gegebenenfalls ist dies im Zuge eines zu erstellenden Gutachtens im Detail zu überprüfen.

Sportanlagen inkl. Parkplatzflächen / Sportlärm

Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet grenzt u.a. an den bestehenden Sportplatz und die in seinem nördlichen Bereich festgesetzten Stellplatzanlagen im Norden an und rückt an diesen heran. Zu berücksichtigen ist zudem die bestehende Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 228 "Alte Straße / Höhenweg" - 1. Änderung im Westen des Plangebietes, die sich bereits teilweise in unmittelbarer Nähe zum Sportplatz befindet.

Da der bestehende Sportplatz als immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage zu bewerten ist, gilt für ihn vorliegend die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) i.V.m. mit den schalltechnische Orientierungswerten der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau).

Die Sportanlagenlärmschutzverordnung führt in diesem Zusammenhang folgende Immissionsrichtwerte für den Betrieb von Sportanlagen auf, deren Einhaltung ein störungsfreies Nebeneinander mit anderen Nutzungen, z.B. allgemeinen Wohngebieten, sicherstellt:

- tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A)
- tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen 50 dB(A), im Übrigen 55 dB(A)
- nachts 40 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme kann bei einer an eine Sportanlage heranrückenden Wohnbebauung im Zuge der Abwägung im Bebauungsplan auch ein gegenüber diesen Richtwerten der Sportanlagenlärmschutzverordnung verringerter Schutzanspruch angesetzt werden. So können z.B. ohne Aufgabe der Ansprüche an die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse für allgemeine Wohngebiete die um 5 dB(A) höheren Werte für Mischgebiete in Ansatz gebracht werden[2].

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird daher vsl. eine fachgutachterliche Lärmprognose im Hinblick auf den o.g. potenziellen Konflikt erforderlich. Hierbei ist zu untersuchen, ob die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) nach § 2 Abs. 2 18. BImSchV bzw. der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) möglich ist oder ob eine Überschreitung der IRW angenommen werden kann, welche weitergehende Maßnahmen zur Konfliktlösung im Bebauungsplan erfordert.

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.

Kindertagesstätten mit Kinderspielplatz / Grundschule

„Kinderlärm“ ist als sogenannte sozialadäquate Nutzung in den Baugebieten und Grünflächen allgemein hinzunehmen. Auch nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die von Kindern ausgehenden Geräusche nicht als Lärmquelle einzustufen:

§ 22 Abs. 1a BImSchG: (1a) Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Die zusätzlich vorgesehene Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule inkl. Schulsportanlage ist im Zuge der weiteren Planung jedoch ebenfalls in der Abwägung zu berücksichtigen. Hierbei relevant sind insbesondere die möglichen Schulsportanlagen und die vom Pausenhof ausgehenden möglichen Geräuschemissionen und die Auswirkungen des durch den Schulstandort induzierten Verkehrs. Aufgrund der abschirmenden Wirkung der beiden bestehenden Gebäude der Kindertagestätte und der räumlichen Entfernung zum Allgemeinen Wohngebiet kann davon ausgegangen werden, dass durch die Schule selbst keine wesentlichen Konflikte zu erwarten sind bzw. gesunde Wohnverhältnisse in diesem Bereich gegeben sind, zumal die Anwesen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 193 "Am Hang" bereits über eine Lärmschutzwand von den südlich angrenzenden Flächen abgeschirmt sind. Das Erfordernis der Errichtung dieser Lärmschutzwand und weiterer Maßnahmen ergab sich u.a. aus der räumlichen Nähe zur angrenzenden Bahnstrecke.

Zu berücksichtigen sind allerdings die zusätzliche Verkehrserzeugung durch den Mehrverkehr, der sich durch den Schulbetrieb ergibt. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens soll auch dieser Aspekt im Rahmen einer fachgutachterlichen Lärmprognose berücksichtigt werden.

[2] BVerwG, Urt. v. 8.11.1994 – 7 B 73.94

12. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

12.1 Stellplatzsatzung

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

12.2 DIN-Normen

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.

12.3 Lichtemissionen

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.

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.

12.4 Abfallbeseitigung

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

12.5 Sonstige Infrastruktur

<u>NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH</u>

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

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.

ovag Netz GmbH

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.

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.

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.

Bahnanlagen

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.

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. (…)

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.

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.

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.

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.

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.

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.

13. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird voraussichtlich nicht erforderlich.

14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Plangebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Bezeichnung	Wert (m²)
Geltungsbereich	41.364
Allgemeine Wohnbaugebiete	3.254
Flächen für den Gemeinbedarf	14.244
Schule	9.365
Kinderhort	2.155
Kindergarten	2.724
Verkehrsflächen	3.762
Straßenverkehrsflächen (Gesamt)	1.423
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	2.339
Unterführung	265
Verkehrsberuhigter Weg	229
Wirtschaftsweg	746
Landwirtschaftlicher Weg	372
Parkplatz	727
Öffentliche Grünflächen	20.103
Spielplatz	3.481
Sportplatz	16.622

15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht (Stand Vorentwurf)
- Wasserwirtschaftliche Prüfung (noch nicht vorliegend)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (noch nicht vorliegend)
- Schallgutachten (noch nicht vorliegend)

Planstand: 29.01.2021

Projektnummer: 20-2387

Projektleitung: Bode / Bock

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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