
STADT KARBEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 245
'AN DER WEIßENBURG'
GEMARKUNG BURG-GRÄFENRODE**



Fassung zum Entwurf, Februar 2022

**-Planzeichnung-
-Textliche Festsetzungen-
-Begründung -**

STADT KARBEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 245 „AN DER WEIßENBURG“ GEMARKUNG BURG-GRÄFENRODE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Ausfertigung:

Hinweis: Zur Satzungsfassung werden die textlichen Festsetzungen auf die Planzeichnung aufgebracht und mit dieser ausgefertigt.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	2
1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN	3
1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	3
1.6 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN	3
1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	3
1.8 ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	4
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS HESSISCHER BAUORDNUNG (HBO)	5
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	5
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	5
3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	5
4 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	6
5 ANHANG: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN	8

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

1. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

1.2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 85 % überschritten werden darf.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Soweit in den überbaubaren Grundstücksflächen eine Grenze unterschiedlicher Nutzungen eingetragen ist, dürfen in dem mit 3,0 m vermaßten Teil nur bauliche Anlagen ohne Höhenwicklung über dem Gelände wie z. B. Terrassen errichtet werden.

1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen mit der Kennzeichnung „St+Ga“ sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nichtüberdachte Stellplätze sind darüber hinaus in den dafür ausgewiesenen Flächen mit der Kennzeichnung „St“ zulässig und können auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit maximal einer Wohnung festgesetzt.

Sofern in einem Wohngebäude die Wohneinheiten nebeneinander angeordnet werden, beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten bis zu sechs pro Wohngebäude.

1.6 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der Wege und Zufahrten

Stellplätze für Pkw sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen auszuführen. Das sind z.B. breutfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben. Davon ausgenommen ist die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als gewiesene Fläche.

Alternativ zur voranstehenden Bestimmung können befestigte Flächen wasserundurchlässig angelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird.

1.8 ANLAGEN ZUR SOLARENERGIENUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die Dachflächen der Wohngebäude sind zu mindestens einem Drittel der nicht nach Norden ausgerichteten Dachflächen des jeweiligen Gebäudes mit Anlagen zur Solarenergienutzung auszustatten.

Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen:

- solarthermische Anlagen zur Wärmeerzeugung,
- Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung,

- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen, die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

1.9 ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

1.9.1 Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, als Grünbereiche anzulegen.

Je 25 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Artenliste im Anhang zu pflanzen.

Pro 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung gemäß Artenliste im Anhang zu pflanzen und durch Pflege dauerhaft zu unterhalten.

1.9.2 Straßenbäume

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Bäume 2. Ordnung gemäß Artenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis bis zu 8 m abgewichen werden.

1.9.3 Randeingrünung

Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgehende Hecke bzw. Schnitthecke mit einer Höhe von mindestens 1,20 m gemäß Artenliste im Anhang im Sinne eines Sichtschutzes anzulegen.

1.9.4 Dachbegrünung

Dachflächen von Gebäuden und Garagen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus an Trockenheit angepassten Sukkulenten, Kräutern und niedrigwüchsigen Gräsern auszuführen. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

1.9.5 Pflanzenauswahl

Für die voran stehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.¹

¹

Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Hessischen Landesnachbarrechtsgesetzes (NachbG) sind parallel zu beachten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS HESSISCHER BAU- ORDNUNG (HBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

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

2.1.1 Dachform und -neigung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) zulässig.

Für Garagen, Carports sowie Nebenanlagen und untergeordnete Gebäude- bzw. Bauteile sind auch flache Dächer erlaubt.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

2.2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen.²

Die Anlage von Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen in den Vorgärten³ ist unzulässig. *(Bei diesen ‚Gärten‘ handelt es sich in der Regel um Vorgärten, bei denen der (fruchtbare) Oberboden abgetragen und diese Fläche mit einer Folie abgedeckt wird. Dieser Raum wird mit Kleingestein, Kies oder Schotter aufgefüllt, oft mit vereinzelt Solitärpflanzen punktuell bepflanzt.)*

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. benachbart gelten insbesondere folgende Vorgaben aufgrund anderer Gesetzlichkeiten:

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet ist Bestandteil der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Heilquellenschutzgebiet von 1929). Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für die Herstellung von Stellplätzen die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der jeweils aktuellen Fassung, zurzeit vom 24. Oktober 2019.

² Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

³ Unter Vorgärten werden die Flächen zwischen den Fassaden von Wohngebäuden und der Fläche des Geh-, Fahr und Leitungsrechts sowie erschließenden Wegen verstanden.

Gesamtanlage des Denkmalschutzes

Östlich außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Gesamtanlage „Ortskern Burg-Gräfenrode“, die dem Denkmalschutz unterliegt.

4 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 „Allgemeiner Artenschutz“ § 39 „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,...“ sowie im Abschnitt 3 „Besonderer Artenschutz“ § 44 „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“.

U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Denkmalschutz

Wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann (§ 18 Abs. 2 HDSchG).

Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (z. B. Mauern oder Bodenverfärbungen und Fundgegenständen wie Scherben, Münzen, Skelettteile) ist § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) zu beachten. Hiernach gilt insbesondere eine Meldepflicht sowie die Pflicht zur Erhaltung über eine Woche nach der Meldung. Die Meldung hat unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu erfolgen (§ 20 HDSchG).

3. Altlasten, Bodenverunreinigungen

Gemäß § 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HaltBodSchG) haben insbesondere Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, so sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen. Die Bodenschutzbehörde hat über die Freigabe unverzüglich zu entscheiden.

Zu beachten sind in diesem Zusammenhang des weiteren die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) und die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

4. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Eventuell bestehen Genehmigungspflichten, die zu beachten sind.

5. Pflanzabstände

Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbG) zu beachten, dort insbesondere zu Bäumen und Sträuchern § 38, zu lebenden Hecken § 39.

Weitere wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden **in der Begründung im Kapitel „Hinweise zur Realisierung“** angesprochen – siehe dort.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Februar 2022

 2118 02 TF Entw/be

5 ANHANG: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Generelle Hinweise zur Pflanzenauswahl:

Auf Stellplatzflächen, an Verkehrsflächen sowie in der Nähe von Gebäuden ist bei der Baum- und Strauchauswahl besonders auf Strahlungsfestigkeit und Trockenheitsresistenz zu achten.

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht in oder an Verkehrsflächen verwendet werden.

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Als Pflanzqualitäten sind Sträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.