



BEBAUUNGSPLAN NR. 223

'AM QUELLENHOF'

(1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG)

**Stadt Karben,
Stadtteil Groß-Karben**

SATZUNGSTEXT

Stand: Fassung zum Satzungsbeschluss am 23.09.2022

<u>Inhalt:</u>	<i>Seite</i>
I. Rechtsgrundlagen	2
II. Textliche Festsetzungen	3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke.....	12
IV. Kennzeichnungen.....	12
V. Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungscharakter).....	13
VI. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen.....	19
VII. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	21

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
 - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - **Hessisches Landesplanungsgesetz** (HLPG) vom 12. Dezember 2012 (GVBl. S. 590) 1) (2), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. Juli 2016 (GVBl. S. 121)
 - **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)
 - **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
 - **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I 2010, 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
 - **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
 - **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
 - **Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz** (HAltBodSchG - Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung) vom 28.09.2007, zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. S. 290)
 - **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
 - **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
 - **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
 - **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)
 - **Hessisches Straßengesetz** (HStrG) in der Fassung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2015 (GVBl. S. 254)
 - **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)
 - **Hessisches Nachbarrechtsgesetz** vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. I S. 218)
- sowie
- **Stellplatzsatzung** der Stadt Karben vom 22.12.2019.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes **textlich festgesetzt**:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1.1 Besondere Art der baulichen Nutzung - Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
(siehe Plandarstellung).

MU – Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO

Nr. 1 Wohngebäude

Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in dem MU-Gebiet sind die im Einzelfall unter § 6a Abs. 2 BauNVO Nr. 5 subsumierbaren Pflegeanstalten, die bestimmungsgemäß vorwiegend pflegebedürftige bzw. kranke Menschen aufnehmen und betreuen.

Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sowie Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

[Hinweis: Für die sehr kleinflächig einbezogene Teilfläche des Eingeschränkten Gewerbegebietes (**GEE**) am Südostrand des Flurstücks 520/6 (im 3 m breiten Randbereich der festgesetzten Wendeanlage) gelten unverändert die textlichen Festsetzungen zur gesamten GEE-Fläche aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (Ziffer 1.1.1.2 u. a.). Lediglich die Lage der Baugrenze hat sich infolge der neu geplanten Wendeanlage in deren Randbereich verändert.]

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).
- 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen für die SO-Gebiete).
- 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

1.2.4.1 Gebäudehöhe (GH)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Die maximale Höhe der baulichen Anlage / maximale Gebäudehöhe / (**GH** - höchster Punkt des Baukörpers) ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (der mit einer Höhe von 0,0 m angenommen wird; dazu s. Ziffer 1.2.4.2) und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage.

Dies ist

- bei Pultdächern (Neigung mehr als 7°) die Höhe der Außenwand auf der höchsten Seite des Gebäudes (Firstlinie),
- bei sonstigen geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (z. B. die Firstlinie o. ä.),
- bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) die Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus).

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

1.2.4.2 Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist jeweils die Oberkante des Belages der Planstraße (Endausbauhöhe) an der straßenzugewandten Seite an halber Länge der jeweils betroffenen Außenwand. Die derart ermittelten Höhen bilden jeweils eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

- Für Baukörper im westlichen der drei Teilflächen des MU (relative Höhe hier „GH 13,0“) darf für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe eine Höhe von 113,80 m ü. NN für den unteren Bezugspunkt nicht überschritten werden.
- Für Baukörper im den übrigen beiden Teilflächen des MU (relative Höhe „GH 12,0“ bzw. „10,0“) darf für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe eine Höhe von 113,10 m ü. NN für den unteren Bezugspunkt nicht überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.

Im Falle eines Neubaus im westlichsten Baufenster des Baugebietes ist – abweichend von den Vorgaben des § 22 Abs. 2 BauNVO - der seitliche Grenzabstand zu dem westlich folgenden Grundstück (derzeit Hotel) nicht einzuhalten, sondern eine Grenzbebauung zulässig, bei der dann auch die maximale Gebäudelänge von 50 Metern (gemessen gemeinsam mit dem westlich angrenzenden Baukörper) überschritten werden darf.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach HBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

Diese müssen jedoch einen Mindestabstand von 3,0 m zu den südlich und östlich angrenzenden öffentlichen Wegen einhalten. Ausgenommen von der in Satz 1 getroffenen Festsetzung sind Standplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe; diese sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

1.4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Garagen (einschließlich offener Garagen / Carports) gelten die unter Ziffer 1.4.1 festgesetzten Mindestabstände zu den dort genannten Wegen.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.5.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen

Die Abstellflächen von Fahrzeugen auf Parkplatzflächen sowie sonstige Kfz.-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite ≥ 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

1.5.2 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

1.5.2.1 Zur Sicherung der Einhaltung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. eines Jahres zulässig.

Sind Baumfällungen und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten oder Fledermäusen betroffen sein können.

1.5.2.2 Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder sonstiger Maßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Hessischen Bauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, sind diese auf das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG vertiefend zu untersuchen, um die Tötung geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Störungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ausschließen zu können.

Sofern besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Quartiere, Nester etc.) vorhanden sind, sind unter Einbeziehung der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen einzuleiten.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt

ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

1.5.2.3 Zeitnah vor Beginn der Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes sind die Freiflächen im Rahmen einer Baufeldkontrolle auf ein Vorkommen besetzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen. Bei einem positiven Befund unter Einbeziehung der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen einzuleiten.

1.5.2.4 Umweltfreundliche Beleuchtung / Vermeidung von Lichtverschmutzung

In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind.

Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen).

Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o. ä. sind somit – mit Ausnahme von Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert sind und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen - nicht zulässig.

Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

1.5.3. Dachbegrünung

Sofern die Dächer des obersten Geschosses von Hauptgebäuden als flache oder flach geneigte Dächer (mit einer Neigung von maximal 7°) ausgebildet sind, eine Grundfläche von mindestens 100 qm aufweisen und nicht zu mindestens 50 % für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden, sind diese Dächer zu mindestens 80 % ihrer Fläche fachgerecht zu begrünen.

Dabei muss die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 8 cm betragen.

Diese Dachflächen sind vollständig mit geeigneten Pflanzen (so insbesondere niederwüchsige, trockenheitsresistente Stauden und Gräser, bei stärkeren Substraten auch bodendeckende oder kleinwüchsige Gehölze) zu bedecken und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

Ausnahmen von der Flächendeckung der Begrünung sind lediglich zulässig für technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, für Dachüberstände bzw. sonstige Randelemente der Dachkonstruktion, für die punktuellen Stützen von aufgeständerten Photovoltaikanlagen sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen.

1.6 Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.6.1 Anpflanzungen entlang des südlich folgenden Rad- und Fußweges

Am südlichen Rand des Baugebietes ist die Fläche zwischen Gebäuden und dem südlich angrenzenden Rad- und Fußweg (Flurstück 517) flächendeckend zu bepflanzen. Ausnahmen sind zulässig für Abstandsflächen zu einem Baukörper (Traufe etc.) sowie für notwendige und gemäß den getroffenen Festsetzungen zulässige Nebenanlagen.

Die Pflanzung ist im Hinblick auf die Artenauswahl und die Pflanzdichte so zu konzipieren, dass mittelfristig entlang des Weges eine optisch abschirmende Pflanzung (freiwachsend oder Hecke) entsteht, die eine Höhe von mindestens 2,0 m aufweist.

Es sind ausschließlich Arten der Auswahlliste a und b in Abschnitt VI des vorliegenden Textteils zu verwenden. Die dortigen Vorgaben und Hinweise für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) sind zu beachten.

1.6.2 Baumpflanzungen auf Parkplatz-Flächen

Auf zusammenhängenden Park- oder Stellplätzen im Geltungsbereich ist (mindestens alle angefangene 5 Stellplätze) im Randbereich derselben ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Baum I. oder II. Ordnung (Stammumfang mindestens 10 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für alle in Randbereichen von versiegelten Flächen zu pflanzenden Bäume sind die Mindestanforderungen der DIN 18916 an den Wurzelraum zu beachten.

Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme wirksam verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

Es sind ausschließlich Arten der Auswahlliste a in Abschnitt VI des vorliegenden Textteils zu verwenden. Die dortigen Vorgaben und Hinweise für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) sind zu beachten.

Soweit in der vorliegenden Satzung keine weitergehenden Regelungen getroffen werden, so gelten die diesbezüglichen Vorgaben in der Stellplatzsatzung der Stadt Karben vom 05.05.2017 (bzw. in der zur Bauantragstellung gültigen Fassung).

1.6.3 Gestaltung der öffentlichen Grünfläche im Nordosten des Änderungsgebietes

Auf der mit einer Pflanzgebots-Signatur gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB versehenen öffentlichen Grünfläche am Südrand der festgesetzten Parkplatzfläche auf Flurstück 516 ist eine abschirmende Pflanzung als Randeingrünung anzulegen.

Dazu sind zunächst in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl standortgerechte Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der konkreten Ausführungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf und der Charakter einer Baumreihe mit möglichst gleichmäßigen Abständen erzielt werden soll.

Darüber hinaus gelten die diesbezüglichen Vorgaben zu Baumpflanzungen auf den Parkplatz-Flächen in Ziffer 1.6.2.

Die verbleibenden nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen im Randbereich und zwischen den Bäumen sind – zur Herstellung einer optisch in südliche Richtung abschirmenden Pflanzung - mit standortgerechten Sträuchern (mindestens 2-reihig) zu bepflanzen.

Dabei sind zu Nachbargrundstücken hin die Mindestabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz einzuhalten.

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanungen kann die Fläche vor der Bepflanzung so modelliert werden, dass sie von den Straßenflächen abfließendes Wasser aufnehmen und schadlos ableiten kann.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.7.1 In der Planzeichnung wird am Nordosten der MU-Gebiete eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet sind.

Dieses Recht umfasst ein 4,0 m breites Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung und die Befugnis für diesen zur Betretung und Befahrung der Fläche zum Zwecke der Errichtung, des Betriebes, der Unterhaltung, der Änderung und der Reparatur der Abwasserleitung.

Diese Fläche ist freizuhalten von Gebäuden sowie von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern. Die in der festgesetzten Fläche liegenden Schächte dieser Anlage sind jederzeit frei zugänglich zu halten.

1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder sonstiger Verkehrsflächen erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern (einschließlich unterirdischer Stützbauwerke, wie z. B. Rückenstützen von Einfassungen des Straßenoberbaus) sind, soweit sie außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

Die von diesen Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer und stehen diesen zur privatnützigen Verwendung soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage (Böschungsfläche, Stützbauwerk o. ä.) nicht beeinträchtigen.

Anmerkung zu den rechtlichen Folgen: Die vorstehende Festsetzung alleine berechtigt den Straßenbaulastträger gemäß aktueller Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 27.08.2009 - Aktenzeichen 4 CN 5.08) noch nicht zur Umsetzung der damit planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen; vielmehr muss er sich vor der Herstellung und Unterhaltung des Vorhabens das aus der Eigentümerposition (§ 903 Satz 1 BGB) fließende Nutzungsrecht vom Grundstückseigentümer verschaffen.

Die erforderliche Berechtigung kann sich der Straßenbaulastträger bspw. über die Belastung des betroffenen Grundstücks mit einem planakzessorischen städtebaulichen Recht gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verschaffen (wofür der Bebauungsplan die Grundlage bildet; s. § 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB), aber auch über den freihändigen Erwerb des betreffenden Grundstücks oder über andere auf die Rechtsübertragung gerichtete vertragliche Instrumente.

1.9. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Ökoko-Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Karben in einem Umfang von 37.671 Biotopwertpunkten (Ermittlung siehe Umweltbericht) zuzuordnen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes

(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 und Abs. 3 HBO)

2.1 Dacheindeckung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 HBO)

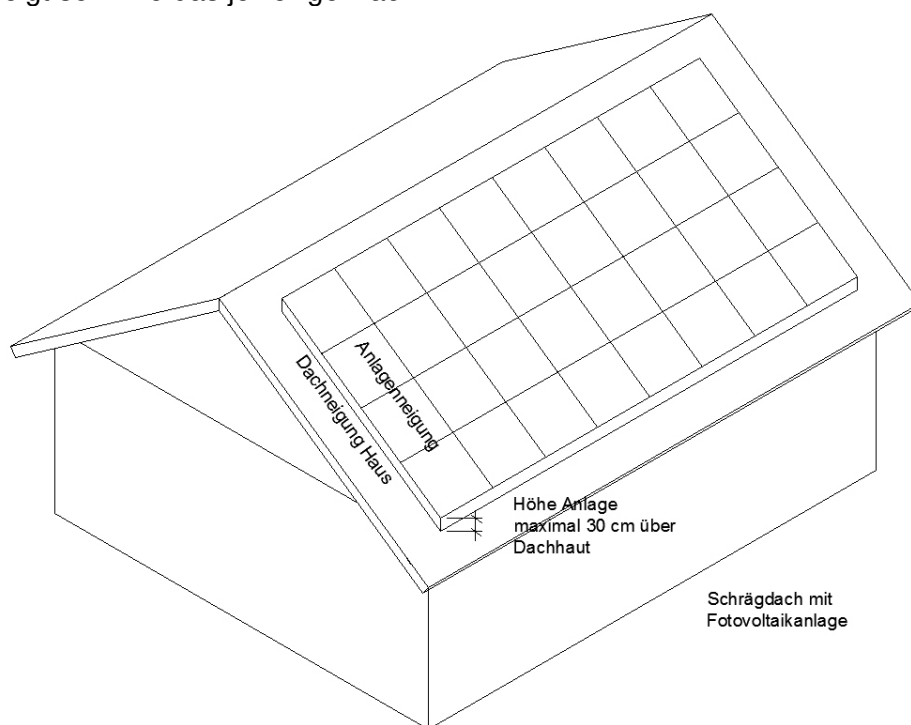
- 2.1.1 Zur Dacheindeckung dürfen keine glänzenden bzw. reflektierenden Dacheindeckungen verwendet werden.
- 2.1.2 Metaldächer sind darüber hinaus auch nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern

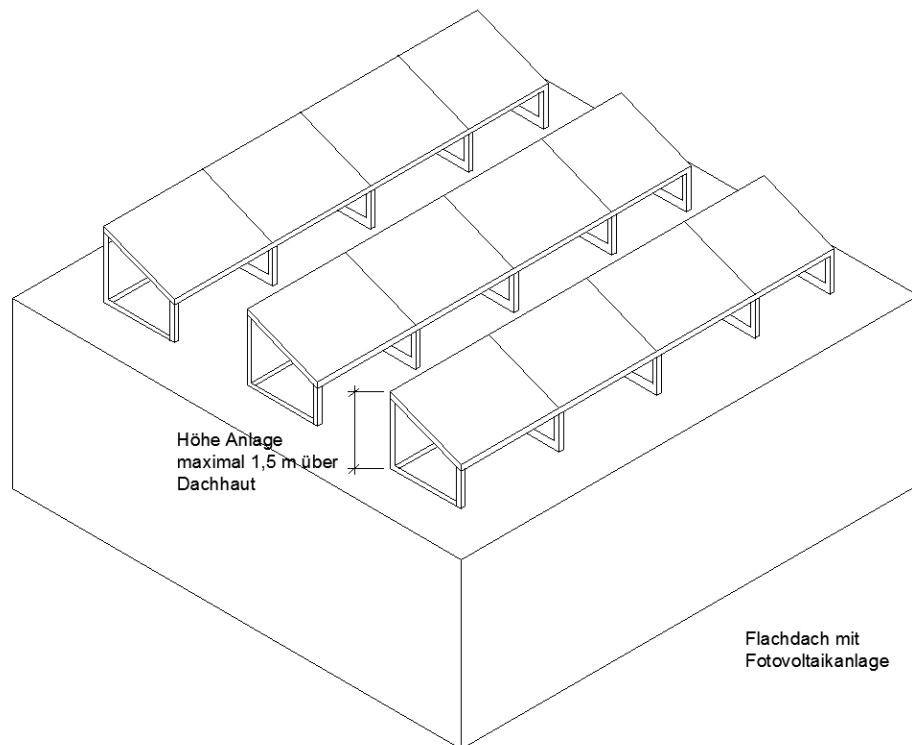
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 HBO sowie Punkt 3.9.1 der Anlage zu § 63 HBO)

- 2.2.1 Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig.

Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.



- 2.2.2 Hiervon ausgenommen sind flache oder flach geneigte Dächer (Neigungen zwischen 0° und 7°), auf denen freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Diese müssen aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.



2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 3 HBO)

- 2.3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
- 2.3.2 Lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“), sowie für Wege.

2.4 Werbeanlagen

(§ 91 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 7 und Abs. 3 sowie § 10 HBO)

- 2.4.1 In den vorliegenden Bebauungsplan werden die Vorgaben der §§ 2 bis 7 der Werbeanlagengestaltungssatzung der Stadt Karben¹ übernommen. Diese Vorgaben werden damit Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes und gelten somit für die Errichtung von Werbeanlagen im gesamten Geltungsbereich.

¹ Satzung über Art, Gestaltung und Standortauswahl von Werbeanlagen in Teilbereichen der Stadt Karben (Werbeanlagengestaltungssatzung).
[<https://www.karben.de/portal/bekanntmachungen/uebersicht-900000163-24930.html?rubrik=900000001>]

2.4.2 Darüber hinaus bzw. auch abweichend von diesen Vorgaben wird für den Geltungsbereich folgendes festgesetzt:

- Pylone sind nur für Eigenwerbung im Sinne des § 4 der o. g. Satzung und ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Die maximale Höhe eines Pylons darf den höchsten Punkt des zugeordneten Hauptgebäudes nicht überragen.
- Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Allerdings ist bei deren Anordnung zu berücksichtigen, dass kein Teil der Werbeanlage – somit einschließlich der Fahnen(-Tücher) - die Grenze zu öffentlichen Straßen überschreiten darf.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird ergänzend festgesetzt, dass bei der Errichtung von Fahnenmasten für Werbeanlagen ausschließlich Elemente mit innenliegender und nach dem Stand der Technik lärmarmen Seilführung (ohne störende Schlaggeräusche am Mast) zulässig sind.

2.5 Fassaden und Außenwände (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 HBO)

2.5.1 Metallfassaden sind nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind. Außerdem dürfen Metallfassaden keine reflektierende Außenwirkung aufweisen.

2.6 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 sowie Abs. 3 HBO)

2.6.1 Müllbehälter und ähnliche Anlagen
Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe, für Leergut oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich im vorderen oder im hinteren Grundstücksbereich in einem Abstand von bis zu 8 m zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder zu einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o. ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

2.7 Zahl der Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 i. V. m. § 52 HBO)

2.7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Karben vom 22.12.2019 bzw. in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.

Die Vorgaben dieser Stellplatzsatzung gelten für das Plangebiet, soweit in der vorliegenden Bebauungsplan-Satzung keine weitergehenden Regelungen (zur Zahl, Größe, Anordnung, Grüngestaltung etc.) getroffen werden.

III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

1. Lage im Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der großräumigen Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Heilquellenschutzgebiet von 1929). Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe nach § 88 HWG durch die Kreisverwaltung (Fachdienst Wasser- und Bodenschutz) genehmigungspflichtig. Dies ist insbesondere von Bedeutung, wenn für die Bebauung Erdsonden zum Einsatz kommen sollen. Zudem dürfen für Erdauffüllungen und Verkehrstragschichten nur Materialien der LAGA-Klasse Z0 eingebracht werden.

2. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG

Das Plangebiet tangiert ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG. Dessen Grenze wird in der Planurkunde gemäß § 9 Abs. 6a BauGB (aus den Hochwasserrisikomanagement-Plänen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie) nachrichtlich übernommen.

[siehe <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>].

Es handelt sich bei der im Bebauungsplan dargestellten Grenze um die potenzielle Überflutungsgrenze bei einem „HQ extrem“ (= 1,3-fach HQ 100 – „Hochwasser von niedriger Wahrscheinlichkeit“ - Bezeichnung nach § 74 WHG).

Die daraus resultierenden Empfehlungen in Ziffer 1 des nachfolgenden Abschnittes IV. sowie in Ziffer 3 des unten folgenden Abschnittes V. sind daher zu beachten.

IV. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Bereich mit hohen Grundwasserständen

Im Bebauungsplan wird der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB *"besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich"* sind.

Es handelt sich hierbei insbesondere um bautechnische Maßnahmen und Vorkehrungen, die aufgrund der Lage in einem Bereich mit hohen Grundwasserständen bzw. einem verlässungsgefährdeten Bereich bei einem Bau von Gebäuden (Höhenlage, Gründung, Abdichtung etc.), von Straßen, von Kanälen und Leitungen sowie bei der Wasserhaltung und beim Wiedereinbau von Erdaushub etc. – gemäß den Vorgaben in den Kap. 4 und 5 des Boden-Gutachtens (STREIM BODENGUTACHTER 2022, s. Anlage 3 zur Begründung) - notwendig sind.

V. Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungscharakter)

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standorteignung, auch im Hinblick auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet, sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist auch stets so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: $V_{\text{erf.}} = V_N + V_R$.

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme den Stadtwerken Karben anzuzeigen.

Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.

Schließlich ist die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3. Maßnahmen infolge hoher Grundwasserstände sowie infolge der Lage an der Nidda

Gemäß den vom Land Hessen aktuell erarbeiteten Hochwasserrisikomanagementplänen kann das Plangebiet bei einem hundertjährlichen Hochwasser und bei Versagen der entlang der Nidda vorhandenen Hochwasserschutzanlagen zu weiten Teilen überflutet werden (s. o., Abschnitt III., Ziffer 2 zu „*Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten*“). Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Bei Hochwasserführung der Nidda können die Wasserspiegellagen über den Geländehöhen im Plangebiet liegen, sodass es damit zu zutage tretendem Grundwasser kommen kann.

Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013 u. a.) aufgeführten Empfehlungen (bspw. hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollten im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung beachtet bzw. realisiert werden.

Dazu sei auf auch die Erläuterungen in Kap. 4.2 des o. g. Boden-Gutachtens (STREIM BODENGUTACHTER 2022; Anlage 3 zur Begründung) verwiesen, die zu berücksichtigen sind, sowie auf die in Kap. 5.2 dieses Gutachtens getroffene Empfehlung einer wasserdichten Bauweise.

Infolge der hohen Grundwasserstände ist somit die Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) erforderlich, oder es ist auf Keller ganz zu verzichten.

Über die Aussagen in Abschnitt IV, Ziffer 1 (s. o.) hinaus ist folgendes zur Beachtung für Bauverantwortliche und ihre Planer anzumerken:

Seitens des Gutachters wird empfohlen, sich bei den konkreten Planungen nicht nur auf das 100-jährlich auftretende Hochwasser (WHQ 100) zu beziehen, welches auf einer Höhe von 112,77 m ü. NN liegt, sondern auf das o. g. „*Extremhochwasser W1,3 x HQ100*“, welches eigentlich „*dem Katastrophenschutz*“ dient und bei 112,99 m ü. NN (und somit nur 22 cm höher) liegt (STREIM BODENGUTACHTER 2022, S. 5).

4. Löschwasserversorgung

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen. Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird für die hier geplante Bebauung eine Wassermenge von mindestens 96 m³ pro Stunde bzw. 1.600 l / min. bei einem Minstdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen. Die Vorhaltung dieser Mindestlöschwassermenge wird durch die Stadtwerke Karben als gewährleistet angesehen.

Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Frankfurt / Main) gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

5. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 5 HBO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

6. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Die Aussagen des zur vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes eingeholten Boden-Gutachtens [STREIM BODENGUTACHTER (2022): *Bauvorhaben Quellenhof (...) Baugrundbeurteilung, Gründungsberatung bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes 223 „Am Quellenhof, 1. Änderung und Erweiterung“ (...)*. Frankfurt am Main, 11.02.2022] sind zu beachten.

Das Gutachten ist Anlage 3 zur Begründung und somit Bestandteil der Bauleitplanung. Auf die darin enthaltenen Aussagen sei an dieser Stelle verwiesen. So sind insbesondere die dort aufgeführten Aussagen und Empfehlungen zur Gründung (in Kap. 5.1 – hier von unterkellerten Bauwerken auf dem Kies, von nicht unterkellerten Bauwerken auf der Talablagerung, von Verkehrsflächen bzw. zu Gründungspolstern unter Bauwerken), zu Abdichtungen (in Kap. 5.2), zu Baugruben (in Kap. 5.3), zur Wasserhaltung (in Kap. 5.3.1), zum Wiedereinbau von Erdaushub (in Kap. 5.4) sowie zur Versickerung (in Kap. 5.5) zu beachten.

Schließlich ist von Vorhabenträgern auch die in der Abschlussbemerkung des Gutachtens (in Kap. 6) getroffene Aussage zu beachten, dass aufgrund der wechselnden Geologie der näheren Umgebung „die vorliegenden Ergebnisse für bestimmte Bauwerksgeometrien engmaschig zu ergänzen (sind), um schlechten Baugrund auszuschließen. Abnahmen der Gründungssohlen durch den Unterzeichner sind notwendig. Mit Bauwerksplänen und Höhenlagen sind die Angaben zu konkretisieren“ (STREIM BODENGUTACHTER 2022; S. 15).

Vor den konkreten Baumaßnahmen sollte dies beachtet werden. Für einzelne Bauvorhaben werden daher zusätzliche Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Grundsätzlich sollten darüber hinaus aber auch die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden. Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

- Im Rahmen seiner abfallrechtlichen Stellungnahme hat das Regierungspräsidium Darmstadt darauf hingewiesen, dass bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 01. September 2018, erhältlich im Internet unter www.rp-darmstadt.de (Startseite - Umwelt & Verbraucher - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall) zu beachten und anzuwenden sind.
- Im Rahmen seiner Stellungnahme zum nachsorgenden Bodenschutz hat das Regierungspräsidium Darmstadt darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich, ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- Im Rahmen seiner bergrechtlichen Stellungnahme hat das Regierungspräsidium Darmstadt angeraten, dass infolge der Überdeckung des Plangebietes von auf Kohlensäure

verliehenem Bergwerkseigentum bei Arbeiten unterhalb des Geländeniveaus entsprechende Vorsichtsmaßnahmen (z.B. CO²-Freimessungen) getroffen werden sollten, um im Falle der Beseitigung der Überdeckung von potenziellen Lagerstätten eventuelle Ausgasungen frühzeitig erkennen zu können.

7. Schutz und Verwertung von Boden

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, der DIN 18915 („Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sowie der DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“) zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z. B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

8. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Die Erhaltungs-, Auskunfts- und Duldungspflichten der §§ 11 und 14 sowie der Umgang mit Funden gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessen Archäologie, oder der der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich zu melden. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf diese Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind römische Siedlungsreste bekannt. In Absprache mit der Kreisarchäologie sieht das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie (Wiesbaden; Schreiben vom 14.01.2019 zum Ursprungs-Bebauungsplan) vielmehr mit folgenden Maßgaben sicherzustellen:

1. Wenn bei Erdarbeiten (in o.g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird.
Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Bauferstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.
3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vorn jeweiligen Verursacher zu tragen.

9. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungsstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie

GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e. V., Köln) sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

10. **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches und seine nähere Umgebung (bis mindestens 250 m) gemäß aktueller Aktenlage der FIS AG-Datenbank nicht bekannt. Im näheren Umfeld (ca. 200 m) befinden sich die Altstandorte mit den ALTIS-Nummern 440.012.020-001.019 (Altstandort – nicht bewertet, Dögelmühle 1) und 440.012.040-001.016 (Altstandort – Altlastenverdacht aufgehoben, Brunnenstr. 32 „Tanusbrunnen“).

Es liegen - gemäß den Kriterien in Kap. 2.1.2 des *Mustererlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren* - derzeit auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass für den Geltungsbereich nähere Untersuchungen oder sonstige Nachforschungen im Hinblick auf potenzielle Kontaminationen o. ä. vorzunehmen sind.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Erd- bzw. Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodenmaterials festgestellt werden, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt/Frankfurt, Dezernat 41.5, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen.

11. **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Stadt Karben, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151 / 12-0) zu benachrichtigen.

12. **Zeitfenster für Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen**

Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, *"Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen"*; zulässig sind allenfalls *"schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen"*.

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot - streng genommen - nicht für infolge des Bebauungsplanes künftig zulässige Eingriffe (das Bauen bzw. ein hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gelten nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig). Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten, wonach heimische Tierarten (so bspw. in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) nicht beeinträchtigt, noch deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden dürfen. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven" Jahreszeit (d. h.

somit außerhalb der o. g. Frist) ist daher der artenschutzrechtliche Tötungstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auf jeden Fall auszuschließen.

13. Hinweise zu zeitlichen Vorlauf Fristen artenschutzrechtlicher Erfordernisse

Es wird darauf hingewiesen, dass die in Ziffer 1.5.2 festgesetzten artenschutzrechtlichen Erfordernisse in der Regel einen zeitlichen Vorlauf bedingen, der daher von Bauherrn und ihren Planern jeweils frühzeitig zu beachten ist. So sind bspw. vor evtl. Maßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen ggf. artenschutzrechtliche Untersuchungen vorzunehmen, die an bestimmte Zeiten (z. B. Brutzeiten o. ä.) gebunden sind; zudem können in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Untersuchungen weitere, vertiefende Untersuchungen und / oder Maßnahmen erforderlich werden, die ebenfalls an zeitliche Fristen gebunden sind. Vor jeglichen Planungen wird daher eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit der FSt. 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege beim Kreisausschuss des Wetteraukreises (Homburger Straße 17, 61169 Friedberg) dringend empfohlen.

14. Sonstige Hinweise zum Artenschutz (insbesondere gemäß Empfehlungen aus der saP - s. Anlage - oder der FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege beim Kreisausschuss des Wetteraukreises):

- Schutz von Biotopstrukturen

Die an den direkten Eingriffsbereich angrenzenden Gehölze sowie ggf. Einzelbäume sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, um Verbotstatbestände durch den Verlust ggf. dort vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu vermeiden.

- Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z. B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Überdeckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

- Hinweis zur Anpassung an den Klimawandel:

Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind für Baustoffe und Konstruktion Kräfte wie z. B. Starkwind, Starkregen, hohe Temperaturen und -schwankungen, die auf die Bausubstanz wirken können, zu berücksichtigen. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Menschen und Gesundheit werden Maßnahmen gegen Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas zusätzlich zur festgesetzten Begrünung (z. B. durch bedarfsgerechte Beschattung und die Wahl heller Oberflächen) empfohlen.

- Hinweis zur textlichen Festsetzung in Ziffer 1.5.2.4 zur umweltfreundlichen Beleuchtung / zur Vermeidung von Lichtverschmutzung:

Die FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege beim Kreisausschuss des Wetteraukreises hat angeregt, die in Ziffer 1.5.2.4 bereits getroffenen Festsetzungen zur Beleuchtung im Sinne des Artenschutzes um die nachfolgend aufgelisteten technische Vorkehrungen zu ergänzen. (Diese stellen den aktuellen Stand der Technik dar und sind selbstverständlich zu variieren, sobald es andere Möglichkeiten gibt, die damit ökologisch begründeten Ziele besser erreichen zu können).

- Die zulässige Obergrenze der Farbtemperatur liegt gemäß der textlichen Festsetzung bei 3.000 K. Sofern möglich, sollte die Farbtemperatur jedoch 2.400 K nicht überschreiten.
- Die Oberfläche der Leuchten sollte sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizen.
- Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
- Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.
- In Wohn- und Mischgebieten sollte für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m² gelten. Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m².

- Bevorzugt sind helle Straßenbeläge (mit reflektierenden Elementen) zu wählen, um die natürliche Reflektion des Mondlichts zu verbessern und damit eine geringere künstliche Belichtung zu benötigen.
 - Dunkelmräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten.
 - Möglichst zu vermeiden sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z. B. Wand ohne Logo), freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen. Möglichst zu vermeiden sind darüber hinaus Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z. B. Videowände, Skybeamer etc.). Nicht erlaubt ist zudem das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation. Bei flächiger Anstrahlung ist die Beleuchtung stets so anzubringen, dass das Licht von oben nach unten abstrahlt, um unnötige Lichtstreuung zu verhindern.
 - Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen. Die dabei gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbeleuchtungen sollten nicht maßgeblich überschritten werden.
- Hinweis zur Erleichterung von Wanderungsbewegungen von Tieren:
Gemäß einer Anregung der FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege beim Kreisausschuss des Wetteraukreises sollten geschlossene Einfriedungen und Sockelmauern oder auch Stützmauern möglichst nur straßenseitig errichtet werden. Alle weiteren Einfriedungen sollten möglichst - sofern dem keine funktionalen Erfordernisse (bspw. auch ein Schutz vor eindringendem Wasser o. a. - entgegenstehen) ohne Sockelmauern und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm hergestellt werden, um bodengebundenen Kleintieren, wie z. B. Igeln, Wanderungsmöglichkeiten zu bieten.
- Hinweis zur Errichtung von Nisthilfen:
Gemäß einer Anregung der FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege beim Kreisausschuss des Wetteraukreises sollten die zu errichtenden Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) ausgestattet werden. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können diese optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassaden integriert werden.

15. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Stadtverwaltung der Stadt Karben, Fachbereich Stadtplanung, Bauen, Verkehr (Rathausplatz 1, 61184 Karben) eingesehen werden.

Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Am DIN-Platz Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bzw. <http://www.beuth.de>) möglich.

VI. PFLANZENLISTE FÜR PFLANZFESTSETZUNGEN

Es ist für die nach den Pflanzlisten festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen ausschließlich gebietsheimisches, autochthones Pflanzgut gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG zu verwenden.

Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz (HNRG) zu achten.

a) **Bäume**

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Mespilus germanica - Mispel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) **Landschaftssträucher**

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Rainweide, Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rhamnus frangula - Faulbaum

Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Salix viminalis - Korb-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

Ergänzend bzw. alternativ können für Pflanzungen im Randbereich von Stellplätzen, Zuwegungen und angrenzenden Straßen auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten verwendet werden, die in der GALK-Straßenbaumliste² zur Verwendung auf Straßen- und Parkplatz-Flächen als 'geeignet' oder 'gut geeignet' für diese Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhältlich sind und eine Mindestgröße von 8 m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

Mindest-Pflanzqualitäten (**falls nicht anders festgesetzt**):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind fachgerecht (möglichst mit Dreibock) anzupfählen.

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzgut sowie Saatgut zum Einsatz kommt.

² DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste, Stand 01.03.2012. www.galk.de.

VII. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 233 'Am Quellenhof' überdeckt mit ihrem Geltungsbereich u. a. einen Teil des Geltungsbereiches des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 'Am Quellenhof' (und überplant zusätzlich bisher unbeplante Flächen).

Dieser bisher gültige Bebauungsplan wird (gleichwohl nur im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung) durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes **vollständig ersetzt**; seine bisher gültigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise werden somit mit dem Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung in deren Geltungsbereich unwirksam und durch die jeweils vorliegenden ersetzt.
