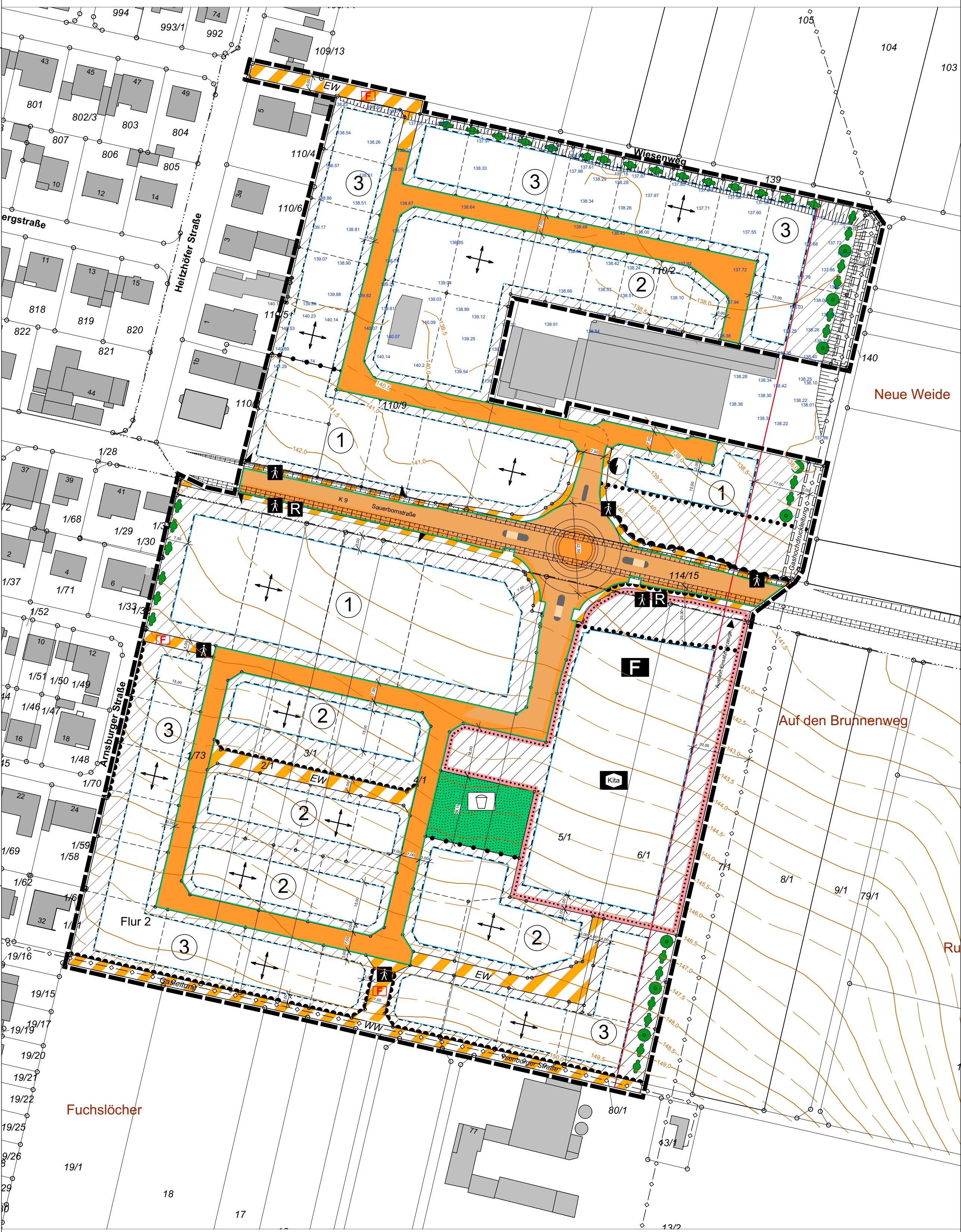




Stadt Karben, Stt. Petterweil

Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“

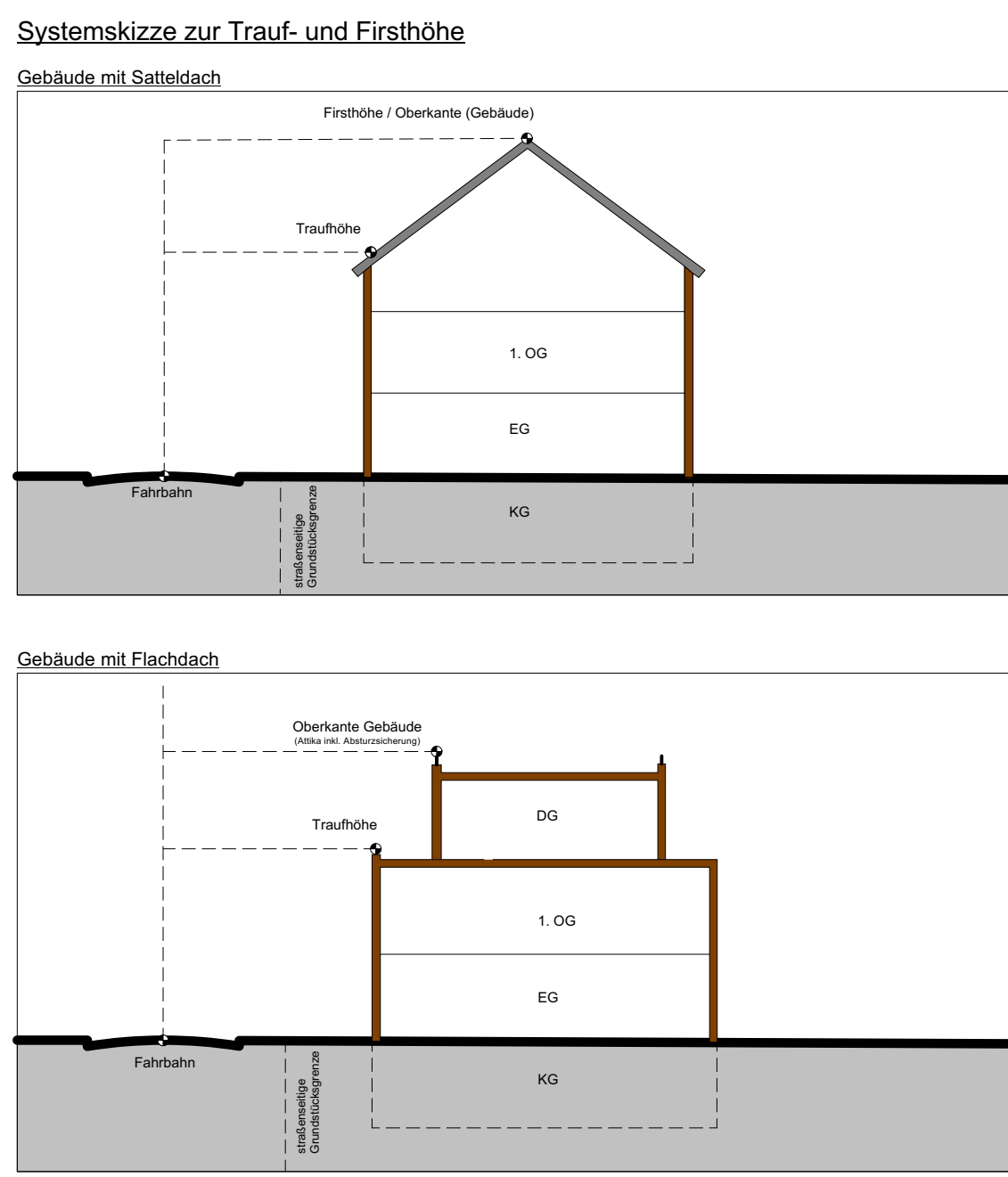


Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z(max)	TH (m)	FH (Okmax)	Bauweise	Haus typ
1	WA	0,4	1,2	II (+SG)	7,5 m	10,5 m		---
2	WA	0,4	0,8	II	7,5 m	10,5 m		ED.
3	WA	0,35	0,7	II	7,5 m	10,5 m	o	ED.
Gemeinbedarf: Feuerwehr				II				
Gemeinbedarf: Kita				II				

I Rechtsgrundlagen
Baugesetz (BauGB), Bauordnungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Hess. Bauordnung (HBO), Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung

- II Zeichenerklärung**
1. **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1 Flurgenz, Flurnummer
- 1.2 Flurstücknummer
- 1.3 Vorhandene Grundstücksk- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen
2. **Planzeichen**
- 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 6 (1) BauNVO: Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Garten- baubetriebe sowie Tankstellen (mit Ausnahme von Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind somit unzulässig.
- 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 2.2.1 Grundflächenzahl
- 2.2.2 Geschossflächenzahl
- 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- 2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt
- 2.2.4.1 TH_{max} maximale Trauthöhe (vgl. Fests. III 1.2)
- 2.2.4.2 FH_{max} maximale Firsthöhe / maximale Oberkante baulicher Anlagen
- 2.3 **Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- 2.3.1 offene Bauweise
- 2.3.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 2.3.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2.3.4 **Baugrenze** überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)
- 2.4 **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)** (vgl. textl. Fests. III 1.4)
- 2.4.1 Feuerwehr / Feuerwehrgerätehaus
- 2.4.2 Kindertagesstätte
- 2.5 **Verkehrsfächen, Verkehrsflächen, besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- 2.5.1 Straßenverkehrsfläche (mit Begrenzungslinie) (Straßenverkehrsplanung) Kreisverkehrsplan im Bereich Sauerbornstraße, Dtlg Ingenieure GmbH, Sinner, März 2021)
- 2.5.2 Erschließungsweg
- 2.5.3 Fußweg
- 2.5.4 Notfallzufahrt- und abfahrt
- 2.5.5 Wirtschaftsweg
- 2.5.6 Radweg (Bestand / Planung)
- 2.5.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 2.5.8 Einfahrtsbereich(e) (Sauerbornstraße)
- 2.5.9 Ausfahrt Feuerwehr (Alarmausfahrt)
- 2.6 **Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)**
- 2.6.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- 2.7 **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**
- 2.7.1 Gasleitung, unterirdisch
- 2.8 **Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- 2.8.1 Kinderspielfläche, öffentlich
- 2.9 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**
- 2.9.1 Anpflanzung von Bäumen
- 2.9.2 Anpflanzung von Sträuchern (1 Symbol = 3 Pflanzen)
- 2.10 **Sonstige Planzeichen**
- 2.10.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger, Eigentümer und Nutzungs- berechtigten sowie der Stadt Karben (§ 9 (1) 21 BauGB).
- 2.10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2.10.3 Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 2.10.4 Hauptfrischrichtung
- 2.10.5 Bemaßung
- 2.10.6 Höhenpunkte über NHN (Ermessung Vermessungsbüro Müller, 10.02.2020)
- 2.10.7 Höhenlinien über NHN (Ermessung Vermessungsbüro Müller, 10.02.2020)
- 2.10.8 Böschung (Ermessung Vermessungsbüro Müller, 10.02.2020)
- 2.10.9 Entwässerungsgräben (Ermessung Vermessungsbüro Müller, 10.02.2020)
- 2.10.10 Abgrenzung-Schutzstreifen zur Gashochdruckleitung (20 m)
- 2.10.11 Bauverbotszone (§ 23 HStrG)
- 2.10.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 (7) BauGB

- III Textliche Festsetzungen**
- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**
- 1.1 **Ermittlung der Geschlossflächen** (gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO): Bei der Ermittlung der Geschlossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 1.2 **Zulässige Zahl der Vollgeschosse, Zulässige Höhe von Gebäuden** (gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO und § 91 (1) HBO): Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- Für die Gebäude innerhalb der WA gilt eine maximale zulässige Trauthöhe von TH_{max} = 7,5 m. Die Trauthöhe ist die Höhe des Schrittkontes zwischen der verlängerten Gebäudeaußenwand und der Oberkante der Dachhaut; bei einem Flachdach gilt die Oberkante der Attika (incl. jeglicher Art von Geländer). Bei einem Staffelgeschoss bemisst sich die TH_{max} nach der Oberkante der Dachhaut des obersten Vollgeschosses.
- Für die Gebäude innerhalb der WA gilt zudem eine maximal zulässige Firsthöhe (bzw. max. Oberkante baulichen Anlagen) von FH_{max} / Okmax = 10,5 m.
- Die festgesetzte FH_{max} / Okmax darf bei Flachdächern durch eine Attika (incl. jeglicher Art von Geländer) um bis zu max. 0,5 m überschritten werden.
- Die festgesetzte FH_{max} / Okmax darf durch untergeordnete technische und sonstige Aufbauten (z.B. Abluftanlagen, Antennen, Anlagen zur Gewinnung solarer Energie) überschritten werden; Bei Flachdächern beträgt die max. Aufbauhöhe 1 m. Anlagen zur Gewinnung solarer Energie sind mind. 1 m von einer Attika zurückzusetzen. Bei geneigten Dachflächen darf der höchste Punkt von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie den Dachfirst nicht überschreiten.



Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauthöhe und der Firsthöhe (bzw. Oberkante baulicher Anlagen) ist die Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Fertighöhe), gemessen am Mittelpunkt der Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt die tiefer liegende Erschließungsstraße als Bemessungsgrundlage. In den Teilgebieten unmittelbar südlich und nördlich der Sauerbornstraße (Mehrfamilienhäuser angeordnet) gilt die Sauerbornstraße als Erschließungsstraße.

- 1.3 **Zulässigkeit von Garagen / Nebenanlagen** (gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 u. § 23 (5) BauNVO): Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern bis max. 1 m Höhe über dem Geländeneiveau zulässig. Der Mindestabstand von Garagen zu den erschließenden Verkehrsflächen (Zufahrt) beträgt 5 m.
- Im Bereich der Bauverbotszone zur Kreisstraße (§ 23 HStrG) ist sicherzustellen, dass Hessen Mobil an den jeweiligen Bauantragsverfahren beteiligt wird und die Möglichkeit hat, die konkrete Objektplanung zu prüfen und Bedingungen und Auflagen zu erteilen.
- 1.4 **Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB):**
- 1.4.1 - **Zweckbestimmung Feuerwehr / Feuerwehrgerätehaus** Die Fläche dient der Errichtung / Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitäranlagen oder aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Nutzungen (wie z.B. Wohn- einheiten, Betriebswohnungen) für Feuerwehrangehörige, Stellplätze).
- 1.4.2 - **Zweckbestimmung Kindertagesstätte** Die Fläche dient der Errichtung / Unterbringung einer Kindertagesstätte sowie aller mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Nutzungen (wie z.B. Wohn- einheiten, Betriebswohnungen) für Erzieher/-innen, Stellplätze).
- 1.4.3 **Stützmauern im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf und im Bereich der Bauverbotszone** nordl. Sauerbornstraße (seitl. Kreisstraßen) (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 63 sowie der Anlage zu § 63 Nr. 7.2 u. 7.1 HBO): Abweichend von der Festsetzung III 1.3 gilt im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf: Stützmauern bis 1,5 m Höhe sind genehmigungsfrei. Sofern eine Absturzsicherung (Geländer) auf einer Stützmauer erforderlich ist, ist auch diese bis zu einer Höhe von 1,0 m genehmigungsfrei (Gesamthöhe des Bauwerks über OK Gelände: 1,5 m Mauer + 1,0 m Geländer = 2,5 m genehmigungsfrei). Werden Stützmauern im Bereich der Bauverbotszone zur Kreisstraße (§ 23 HStrG) erforderlich, ist Hessen Mobil in die Objektplanung vor der Baudurchführung zwingend einzubinden und zu beteiligen.
2. **Anzahl der Wohneinheiten** (gem. § 9 (1) 6 BauGB): Mit Ausnahme im WA1 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind je Haushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.
3. **Landschaftsplanerische Festsetzungen** (gem. § 9 (1) 20 BauGB):
- 3.1 **Minimierung der Flächenversiegelung** PKW- Stellplätze, (große) Gellwege, Garagenzufahrten, Hoffflächen und funktionsbedingte Nebenfächen (im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen.
- 3.2 **Dachbegrünung** Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern < 15° sind vollflächig mit einer dauerhaften Dachbegrünung bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen. Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen (i.S. des § 14 BauNVO) mit einer (senkrecht projizierten) Dachfläche von mind. 15 m². Hiervon ausgenommen sind notwendige haustechnische Aufbauten (z.B. Abluftanlagen, Fahrschulung) und Belichtungselemente (z.B. Lichtkuppeln) für dauernt leuchtende Räume.
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zusätzlich zur Dachbegrünung, gemäß Festsetzung III 5 herzustellen.
- 3.3 **Freiflächenbeleuchtung** Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Bereich von Freiflächen (Straßen, Wege, Plätze) ist energieparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und inszenierungsfähig zu gestalten. Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen; unvermeidbare Abstrahlungen dürfen 10 Lux nicht überschreiten. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse und einem für die meisten Arten wirkungsamen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blauanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1.600 - 2.400 K, max. 3.000 K), deren Oberfläche sich nicht mehr als 60° aufliegt. Auf die Bestimmungen des § 41a BNatSchG (i.d.F. vom 01.03.2022; Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften) wird zudem hingewiesen.
- 3.4 **Anbauvorschriften** Für die Pflanzmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß nachstehender Artenlisten (Empfehlung) zu verwenden:
- Auswahlliste: Baumarten (Sicherung der Bäume durch je drei Baumfähle)
- | | | | |
|--------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre | Zier-Apfel | Malus spec. i.S. |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides | Trauben-Eiche | Quercus petraea |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus | Eichen-Eiche | Quercus robur |
| Birke | Betula pendula | Birke | Betula pendula |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Schwehd. Mehlbeere | Sorbus intermedia |
| Edelkastanie | Castanea sativa | Eisbuche | Sorbus torminalis |
| Fische | Fraxinus excelsior | Winter-Linde | Tilia cordata |
| Walnuss | Juglans regia | Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
- Auswahlliste: Straucharten (Qualität: Zvv. 60-100; Pflanzabstand 1,50 m (im Raster))
- | | | | |
|---------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea | Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Haseel | Corylus avellana | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Zweiggriff Weibdorn | Crataegus laevigata | Wegh. Schneeball | Viburnum lantana |
| Pflaumentee | Eurostylis europaea | Göhlh. Schneeball | Vib. opulus |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum | | |

- Die Gehölzpflanzungen mit Lage zur freien Natur/Außenbereich dürfen nur mit zertifiziertem Pflanzgut aus gesicherter regionaler Herkunft durchgeführt werden (Herkunftsgebiet 4 gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011“ des Bundes für Naturschutz). Alternativ ist Pflanzgut entsprechend den Bestimmungen des § 2 Ziffer 6 und § 4 Abs. 1 Forstvermehrungsgesetz (ForVG) in der Fassung vom 22.05.2002 (BGBl. I S. 1658) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2006 (BGBl. I S. 2407) zulässig.
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der qualitativen Schutzzone I des festgesetzten Oberrheinischen Heilquellenschutzbezirks (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten, Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüflagen und Zulassungen vor Irrtätigkeiten des Planes erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.
2. **Heilquellenschutzgebiet (RP Darmstadt vom 26.08.2019)** Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der qualitativen Schutzzone I des festgesetzten Oberrheinischen Heilquellenschutzbezirks (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten, Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüflagen und Zulassungen vor Irrtätigkeiten des Planes erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

5. **Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien** (gem. § 9 (1) 23a BauGB): Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und Anlagen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmodultafel). Diese Solarmodultafel kann sowohl aus Photovoltaikmodulen als auch aus Solarwärmekollektoren bestehen.
- Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird zudem hingewiesen.
- Auf die Festsetzung III 1.2 zur maximal zulässigen Höhenentwicklung von Gebäuden und auf die Festsetzung III 3.2 zur Herstellung von Dachbegrünungen wird zudem hingewiesen.
2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHEN GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN** § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO
- 2.1 **Definition: Staffelgeschoss** Staffelgeschosse sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäuseiten (außer Treppenhäusern) um mind. 1,5 m zurück zu setzen. Dies gilt nicht bei Doppelhäusern für die jeweilige Trennwand auf der Grundstücksgrenze.
- 2.2 **Gestaltung von Doppelhäusern** Doppelhäuser sind mit gleicher Firsthöhe und Dachneigung einheitlich auszuführen.
- 2.3 **Häuser mit Putzdächern** Bauliche Anlage mit einem Putzdach sind immer traufständig (d.h. mit der niedrigeren Gebäudehöhe) zur jeweiligen Erschließungsstraße auszurichten.
- 2.4 **Dachbedeckung** Die Dachbedeckung von Dächern sind helle, glänzende und reflektierende Materialien unzulässig (gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie).
- 2.5 **Dachgauben** Gauben müssen sich lagemaßig sowie im Verhältnis von Höhe zu Breite an den Fensteröffnungen der Fassade orientieren.
- 2.6 **Fassadengestaltung** Für die Farbgestaltung der Außenwandflächen sind ausschließlich helle Farben im Spektrum warmer Erdtöne (Naturfarben) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Mauerwerk und Holz. Fassaden mit Zementfaserplatten und Platten aus künstlichen Materialien (Kunststoff), Fliesen und Metallverkleidungen sowie glasierte, glänzende, spiegelnde und reflektierende Materialien sind unzulässig.
- 2.7 **Werbeanlagen** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zum Zweck der Eigenwerbung zulässig. Werbeanlagen sind nur am Gebäude in Höhe des Erdgeschosses und nur straßenseitig zulässig. Werbeleuchte oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 2.8 **Abfall- und Wertstoffbehälter** Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Anpflanzungen (Sträucher, Hecken), Müllbehälter-schränke/-boxen, Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht abzusichern. Die Höhe der Abschirmung entspricht der Höhe des höchsten Abfallsammelbehälters.
- 2.9 **Gestaltung von Vorgärten** Der Bereich zwischen dem Straßenrand und der straßenzugewandten Gebäudefront sowie deren fläche Verlangung bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze wird als Vorgartenbereich des Grundstückes definiert. Die Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zufahrten, Stellplätze sowie Müllabfuhrbehälter als Grünflächen glänzend anzulegen und zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 25 % betragen. Wärmepumpen sind innerhalb der Vorgartenbereiche nicht zulässig.
- 2.10 **Begrünung der Grundstücksflächen** Die Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche i.L. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Hiervon sind 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Artenauswahl gem. III 3.4). Die nach den sonstigen Festsetzungen vorzusehenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Alle Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Vorzunehmende Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Mit Ausnahme von Fußwegen und PKW-Stellplätzen sind Stein-, Kies-, Splitt- und Ausschüttungen von mehr als 1 m² Fläche (Steingärten) sowie Flächenbedeckungen mit Holzschnitzeln unzulässig.
- 2.11 **Einfriedigungen** Zulässig sind ausschließlich Hecken. Diese können um offene Einfriedigungen (z.B. Drahtgeflecht, Doppelgabeln, Holzruten) an der Innenseite der Hecke ergänzt werden. Einfriedigungen sind mit einer Bodenhöhe von mind. 10 cm vorzunehmen. Dies gilt nicht für Stützmauern gem. Fest. III 1.3.
3. **WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (3) und (4) HWG**
- 3.1 **Retentionszisternen, Brauchwasserbenutzung** Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und gesammelt in die Zisternen zu leiten. Die Zisternen sind so zu gestalten, dass sie das permanent vorzulaufende Retentionsvolumen der Zisternen je Grundstück ergibt sich durch den maximalen Drosselausschuss von 10 l/(s*ha) der angeschlossene Dachauffangfläche zum späteren Mischwasserkanal. Die abflusswirksame Dachauffangfläche stellt dabei die senkrechte Projektion der Dachfläche einer baulichen Anlage inkl. Dachüberstände und Dachrinnen dar. Je 1 m² abflusswirksame Dachauffangfläche sind mind. 20 l Retentionsvolumen vorzuzahlen. Die Zisternen dürfen einen Überlauf an den öffentlichen Kanal haben. Wasser von den befestigten Oberflächen der Privatgrundstücke darf grundsätzlich nicht oberflächlich auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Darüber hinaus ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken (z.B. Gartenbewässerung oder Toilettenspülung) zu verwenden. Das dafür vorzusehende Speichervolumen darf das o. g. Retentionsvolumen nicht mindern. Auf die Bestimmungen des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird ausdrücklich hingewiesen.

5. **Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien** (gem. § 9 (1) 23a BauGB): Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und Anlagen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmodultafel). Diese Solarmodultafel kann sowohl aus Photovoltaikmodulen als auch aus Solarwärmekollektoren bestehen.

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird zudem hingewiesen.

Auf die Festsetzung III 1.2 zur maximal zulässigen Höhenentwicklung von Gebäuden und auf die Festsetzung III 3.2 zur Herstellung von Dachbegrünungen wird zudem hingewiesen.

2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHEN GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN** § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO
- 2.1 **Definition: Staffelgeschoss** Staffelgeschosse sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäuseiten (außer Treppenhäusern) um mind. 1,5 m zurück zu setzen. Dies gilt nicht bei Doppelhäusern für die jeweilige Trennwand auf der Grundstücksgrenze.
- 2.2 **Gestaltung von Doppelhäusern** Doppelhäuser sind mit gleicher Firsthöhe und Dachneigung einheitlich auszuführen.
- 2.3 **Häuser mit Putzdächern** Bauliche Anlage mit einem Putzdach sind immer traufständig (d.h. mit der niedrigeren Gebäudehöhe) zur jeweiligen Erschließungsstraße auszurichten.
- 2.4 **Dachbedeckung** Die Dachbedeckung von Dächern sind helle, glänzende und reflektierende Materialien unzulässig (gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie).
- 2.5 **Dachgauben** Gauben müssen sich lagemaßig sowie im Verhältnis von Höhe zu Breite an den Fensteröffnungen der Fassade orientieren.
- 2.6 **Fassadengestaltung** Für die Farbgestaltung der Außenwandflächen sind ausschließlich helle Farben im Spektrum warmer Erdtöne (Naturfarben) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Mauerwerk und Holz. Fassaden mit Zementfaserplatten und Platten aus künstlichen Materialien (Kunststoff), Fliesen und Metallverkleidungen sowie glasierte, glänzende, spiegelnde und reflektierende Materialien sind unzulässig.
- 2.7 **Werbeanlagen** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zum Zweck der Eigenwerbung zulässig. Werbeanlagen sind nur am Gebäude in Höhe des Erdgeschosses und nur straßenseitig zulässig. Werbeleuchte oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 2.8 **Abfall- und Wertstoffbehälter** Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Anpflanzungen (Sträucher, Hecken), Müllbehälter-schränke/-boxen, Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht abzusichern. Die Höhe der Abschirmung entspricht der Höhe des höchsten Abfallsammelbehälters.
- 2.9 **Gestaltung von Vorgärten** Der Bereich zwischen dem Straßenrand und der straßenzugewandten Gebäudefront sowie deren fläche Verlangung bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze wird als Vorgartenbereich des Grundstückes definiert. Die Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zufahrten, Stellplätze sowie Müllabfuhrbehälter als Grünflächen glänzend anzulegen und zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 25 % betragen. Wärmepumpen sind innerhalb der Vorgartenbereiche nicht zulässig.
- 2.10 **Begrünung der Grundstücksflächen** Die Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche i.L. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Hiervon sind 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Artenauswahl gem. III 3.4). Die nach den sonstigen Festsetzungen vorzusehenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Alle Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Vorzunehmende Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Mit Ausnahme von Fußwegen und PKW-Stellplätzen sind Stein-, Kies-, Splitt- und Ausschüttungen von mehr als 1 m² Fläche (Steingärten) sowie Flächenbedeckungen mit Holzschnitzeln unzulässig.
- 2.11 **Einfriedigungen** Zulässig sind ausschließlich Hecken. Diese können um offene Einfriedigungen (z.B. Drahtgeflecht, Doppelgabeln, Holzruten) an der Innenseite der Hecke ergänzt werden. Einfriedigungen sind mit einer Bodenhöhe von mind. 10 cm vorzunehmen. Dies gilt nicht für Stützmauern gem. Fest. III 1.3.

3. **WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (3) und (4) HWG**
- 3.1 **Retentionszisternen, Brauchwasserbenutzung** Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und gesammelt in die Zisternen zu leiten. Die Zisternen sind so zu gestalten, dass sie das permanent vorzulaufende Retentionsvolumen der Zisternen je Grundstück ergibt sich durch den maximalen Drosselausschuss von 10 l/(s*ha) der angeschlossene Dachauffangfläche zum späteren Mischwasserkanal. Die abflusswirksame Dachauffangfläche stellt dabei die senkrechte Projektion der Dachfläche einer baulichen Anlage inkl. Dachüberstände und Dachrinnen dar. Je 1 m² abflusswirksame Dachauffangfläche sind mind. 20 l Retentionsvolumen vorzuzahlen. Die Zisternen dürfen einen Überlauf an den öffentlichen Kanal haben. Wasser von den befestigten Oberflächen der Privatgrundstücke darf grundsätzlich nicht oberflächlich auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Darüber hinaus ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken (z.B. Gartenbewässerung oder Toilettenspülung) zu verwenden. Das dafür vorzusehende Speichervolumen darf das o. g. Retentionsvolumen nicht mindern. Auf die Bestimmungen des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird ausdrücklich hingewiesen.

- IV Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**
1. **Bodendenkmäler (LA für Denkmalfpflege, hessenArchologie vom 28.05.2020)**
1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalfpflege, hessenArchologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Das Landesamt für Denkmalfpflege, hessenArchologie bzw. die Kreisarchologie des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, falls im Bebauungsplanbezug mit dem Auftreten weiterer Hinweise zum Kanalsystem (d.h. den im Zug von archologischen Grabungen aufgefundenen Bodendenkmälern) zu rechnen ist und eine Baubegleitung seitens der Behörde der Kreisarchologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung (durch die Fachbehörde) ist jedoch die päpstliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie des Abzinses des Mutterbodens in abzusprechenden Baufeldern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubegleitung und Begleitung einzelner Funde wird (durch die Fachbehörde) kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.
3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen wie bspw. einer möglichen Alamannischen Siedlung im nördlich der Sauerborn Straße liegenden Teilgebiet auftreten so bedeutet dies, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss in diesem Fall im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsplanung vorgenommen werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Die Kosten sind vom jeweiligen Veurssacher zu tragen.
2. **Heilquellenschutzgebiet (RP Darmstadt vom 26.08.2019)** Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der qualitativen Schutzzone I des festgesetzten Oberrheinischen Heilquellenschutzbezirks (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten, Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüflagen und Zulassungen vor Irrtätigkeiten des Planes erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

3. **ArtenSchutz** Die Beschädigung der Verbotstabellebestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Umsetzungsverfahren, die gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).
- Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Gehölzschnitt- und -rodungen sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nur vom 01.10. 28.02.) vorzunehmen.
- In der Brut- und Aufzuchtzeit der Offenlandarten vom 01. März bis zum 30. September (bzw. Getreidernte) dürfen im Ackerland und auf Feldwegen keine Erdarbeiten begonnen werden. Ist dies zwingend erforderlich, sind die Flächen ab 01. März dauerhaft vegetationsarm zu halten, oder es ist nachzuweisen, dass keine Brutn auf den betreffenden Flächen erfolgen.
- Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF) - Reibung Im Bereich des Flurstücks 528, Flur 12 Gemarkung Okarben:
- Herstellung von einer Kombination aus ein- und zweijährigen Blühstreifen mit angrenzender Schwarzwache (Lau, Herold & Bernshausen 2017) in einer jährlich rotierenden Nutzung (vgl. Abb.8) auf einer Gesamtmaßnahmefläche von mind. 3000 m² im Bereich von Flst. 528, Flur 12, Gemarkung Okarben.
 - Herbei sind folgende Voraussetzungen zu beachten:
 - Mindestbreite Blühstreifen 10 m
 - Angrenzende Schwarzwache mit einer Breite von mindestens 2-3m
 - Saatgut nach HLM Anlage 8b Mehrjährige Blühstreifen-flächen (HMUKLV 2017).
 - Auf den Schwarzwachestreifen erfolgt keine Einnast.
 - Kein Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden.
 - Die Vegetation der Blühstreifen bleibt über den ersten Winter vollständig stehen und bietet eine wichtige Deckung und Nahrungsquelle. In diesen Strukturen können Insekten überwintern, die im nächsten Frühjahr als Käferlarven dienen. Im Frühjahr wird nur die Hälfte der Fläche neu besät (nach oberflächlicher Bodenbearbeitung), die andere bleibt zweijährig stehen. Im Folgejahr sollte die bearbeitete und die unbearbeitete Hälfte getauscht werden, damit jede Hälfte innerhalb von zwei Jahren einmal bearbeitet wird und keine Gehölze aufwachsen.

3. **ArtenSchutz** Die Beschädigung der Verbotstabellebestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Umsetzungsverfahren, die gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).
- Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Gehölzschnitt- und -rodungen sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nur vom 01.10. 28.02.) vorzunehmen.
- In der Brut- und Aufzuchtzeit der Offenlandarten vom 01. März bis zum 30. September (bzw. Getreidernte) dürfen im Ackerland und auf Feldwegen keine Erdarbeiten begonnen werden. Ist dies zwingend erforderlich, sind die Flächen ab 01. März dauerhaft vegetationsarm zu halten, oder es ist nachzuweisen, dass keine Brutn auf den betreffenden Flächen erfolgen.
- Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF) - Reibung Im Bereich des Flurstücks 528, Flur 12 Gemarkung Okarben:
- Herstellung von einer Kombination aus ein- und zweijährigen Blühstreifen mit angrenzender Schwarzwache (Lau, Herold & Bernshausen 2017) in einer jährlich rotierenden Nutzung (vgl. Abb.8) auf einer Gesamtmaßnahmefläche von mind. 3000 m² im Bereich von Flst. 528, Flur 12, Gemarkung Okarben.
 - Herbei sind folgende Voraussetzungen zu beachten:
 - Mindestbreite Blühstreifen 10 m
 - Angrenzende Schwarzwache mit einer Breite von mindestens 2-3m
 - Saatgut nach HLM Anlage 8b Mehrjährige Blühstreifen-flächen (HMUKLV 2017).
 - Auf den Schwarzwachestreifen erfolgt keine Einnast.
 - Kein Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden.
 - Die Vegetation der Blühstreifen bleibt über den ersten Winter vollständig stehen und bietet eine wichtige Deckung und Nahrungsquelle. In diesen Strukturen können Insekten überwintern, die im nächsten Frühjahr als Käferlarven dienen. Im Frühjahr wird nur die Hälfte der Fläche neu besät (nach oberflächlicher Bodenbearbeitung), die andere bleibt zweijährig stehen. Im Folgejahr sollte die bearbeitete und die unbearbeitete Hälfte getauscht werden, damit jede Hälfte innerhalb von zwei Jahren einmal bearbeitet wird und keine Gehölze aufwachsen.

3. **ArtenSchutz** Die Beschädigung der Verbotstabellebestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Umsetzungsverfahren, die gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).
- Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Gehölzschnitt- und -rodungen sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nur vom 01.10. 28.02.) vorzunehmen.
- In der Brut- und Aufzuchtzeit der Offenlandarten vom 01. März bis zum 30. September (bzw. Getreidernte) dürfen im Ackerland und auf Feldwegen keine Erdarbeiten begonnen werden. Ist dies zwingend erforderlich, sind die Flächen ab 01. März dauerhaft vegetationsarm zu halten, oder es ist nachzuweisen, dass keine Brutn auf den betreffenden Flächen erfolgen.
- Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF) - Reibung Im Bereich des Flurstücks 528, Flur 12 Gemarkung Okarben:
- Herstellung von einer Kombination aus ein- und zweijährigen Blühstreifen mit angrenzender Schwarzwache (Lau, Herold & Bernshausen 2017) in einer jährlich rotierenden Nutzung (vgl. Abb.8) auf einer Gesamtmaßnahmefläche von mind. 3000 m² im Bereich von Flst. 528, Flur 12, Gemarkung Okarben.
 - Herbei sind folgende Voraussetzungen zu beachten:
 - Mindestbreite Blühstreifen 10 m
 - Angrenzende Schwarzwache mit einer Breite von mindestens 2-3m
 - Saatgut nach HLM Anlage 8b Mehrjährige Blühstreifen-flächen (HMUKLV 2017).
 - Auf den Schwarzwachestreifen erfolgt keine Einnast.
 - Kein Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden.
 - Die Vegetation der Blühstreifen bleibt über den ersten Winter vollständig stehen und bietet eine wichtige Deckung und Nahrungsquelle. In diesen Strukturen können Insekten überwintern, die im nächsten Frühjahr als Käferlarven dienen. Im Frühjahr wird nur die Hälfte der Fläche neu besät (nach oberflächlicher Bodenbearbeitung), die andere bleibt zweijährig stehen. Im Folgejahr sollte die bearbeitete und die unbearbeitete Hälfte getauscht werden, damit jede Hälfte innerhalb von zwei Jahren einmal bearbeitet wird und keine Gehölze aufwachsen.

3. **ArtenSchutz** Die Beschädigung der Verbotstabellebestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Umsetzungsverfahren, die gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).
- Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Gehölzschnitt- und -rodungen sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nur vom 01.10. 28.02.) vorzunehmen.
- In der Brut- und Aufzuchtzeit der Offenlandarten vom 01. März bis zum 30. September (bzw. Getreidernte) dürfen im Ackerland und