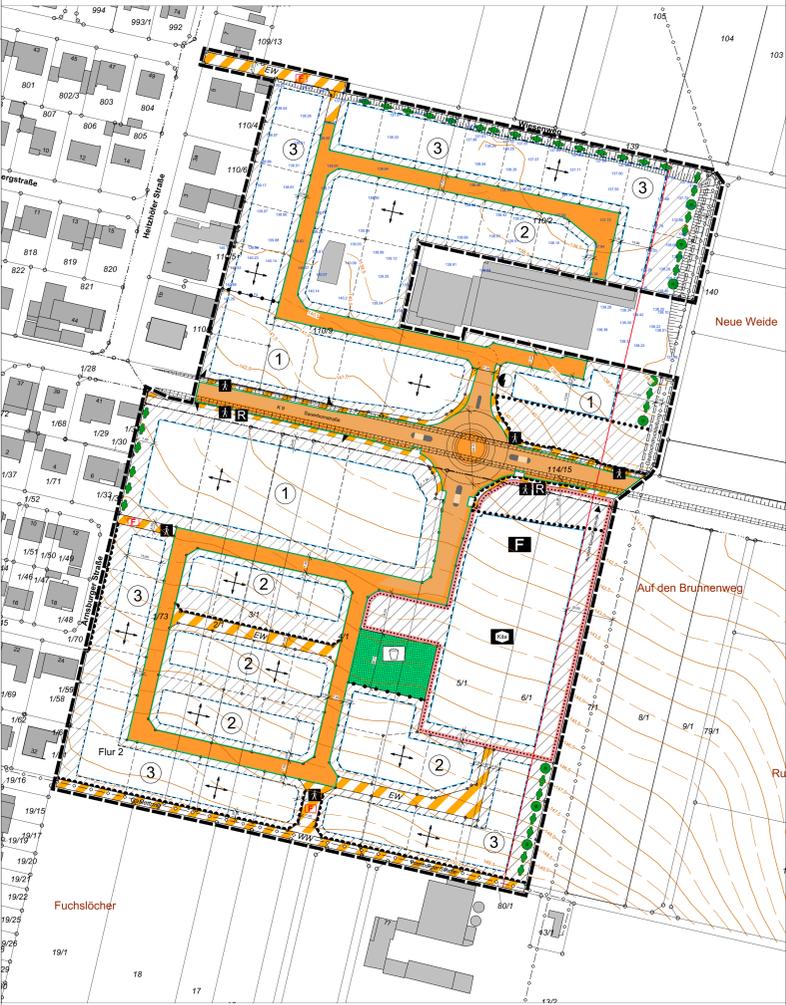




Stadt Karben, Stt. Petterweil

Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“



Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z(max)	TH (max)	FH (OKmax)	Bauweise	Hausstyp
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	EA

Gemeinbedarf: Feuerwehr
Gemeinbedarf: Kita

(SG = Staffgeschoss)



- ### I Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB), Bauzuvorverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Strahlenschutzgesetz (HSrG), 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
- Katasteramtliche Darstellungen**
 - Flurgrenze, Flurnummer
 - Flurstücknummer
 - Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen
 - Planzeichen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO - Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen (mit Ausnahme von Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind somit unzulässig
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
 - Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt
 - maximale Traufhöhe (vgl. Fests. III 1.2)
 - maximale Firsthöhe / maximale Oberkante baulicher Anlagen
 - Bauweise, Bauweisen (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)
 - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB) (vgl. textl. Fests. III 1.4)
 - Feuerwehr / Feuerwehrgerätehaus
 - Kindertagesstätte
 - Verkehrsfächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche (mit Begrenzungslinie) (Straßenverkehrsflächenverordnung im Bereich Sauerbornstraße; Dtlg. Ingenieurbüro, Simeon, März 2021)
 - Erstschließungswege
 - Fußweg
 - Norfallzufahrt- und abfahrt
 - Wirtschaftsweg
 - Radweg (Bestand / Planung)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrtsbereich(e) (Sauerbornstraße)
 - Ausfahrt Feuerwehr (Alarmausfahrt)
 - Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)
 - Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
 - Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
 - Gaseleitung, unterirdisch
 - Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Kinderspielfläche, öffentlich
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)
 - Anpflanzung von Bäumen
 - Anpflanzung von Sträuchern (1 Symbol = 3 Pflanzen)

- ### 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 Außenflächen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der 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 Plateneintrag in der Nutzungszonenebene festgesetzt.
Für die Gebäude innerhalb der WA gilt eine maximal zulässige Traufhöhe von TH_{max} = 7,5 m. Die Traufhöhe ist die Höhe des Schrittknicks zwischen der verlängerten Gebäudeäußerenwand und der Oberkante der Dachhaut; bei einem Flachdach gilt die Oberkante der Attika (incl. jechl. einer Höhe von Gelände).
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 baulicher Anlagen) von FH_{max} / OK_{max} = 10,5 m.
Die festgesetzte FH_{max} / OK_{max} darf bei Flachdächern durch eine Attika (incl. jechl. einer Höhe von Gelände) um bis zu max. 0,5 m überschritten werden.
Die festgesetzte FH_{max} / OK_{max} darf durch untergeordnete technische und sonstige Aufbauten (z.B. Außenanlagen, 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 die höchste Punkt von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie den Dachfirst nicht überschreiten.
- #### 2 Systematische zur Trauf- und Firsthöhe
- Gebäude mit Staffelbauweise
- Gebäude mit Flachdach
- #### 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 Abgaragen, Aufstufungen und Stützmauern bis max. 1 m Höhe über dem Geländeaußen zulässig.
Der Mindestabstand von Garagen zu den erschließenden Verkehrsflächen (Zufahrt) beträgt 5 m.
Im Bereich der Bauverbotszone zur Kreisstraße (§ 23 HSrG) ist sicherzustellen, dass Hussen Mobil an den jeweiligen Bauantragsverfahren beteiligt wird und die Möglichkeit hat, die konkrete Objektplanung zu prüfen und Bedingungen und Auflagen zu erteilen.
- #### 4 Flächen 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 Sanitäräume sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen (wie z.B. Wohnheimen, 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, Einrichtungen und Nutzungen (wie z.B. Wohnheimen, Betriebswohnungen) für Erzieher/-innen, Stellplätze.
- #### 5 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.
- #### 6 Landschaftsplanerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) 8 BauGB)
- ##### 6.1 Minimierung der Flächenversiegelung
- PKW-, Stellplätze, (private) Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und funktionsbedingte Nebenflächen (im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) sind in wasserdrurchlässiger Weise zu befestigen.
- ##### 6.2 Dachbegrenzung
- Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdächern und fach geneigten Dächern < 15° sind vollflächig mit einer dauerhaften Dachbegrenzung bei einer Substratstärke 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.
Hervon ausgenommen sind notwendige haustechnische Aufbauten (z.B. Außenanlagen, Fahrschächte) und Belüftungselemente (z.B. Lüchtungen) für darunter liegende Räume.
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zusätzlich zur Dachbegrenzung, gemäß Festsetzung III 5 herzustellen.
- ##### 6.3 Freiflächenbeleuchtung
- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Bereich von Freiflächen (Straßen, Wege, Plätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich 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, stauchdichtem Gehäuse und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blauanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperatur von 1.500 - 2.400 K, max. 3.000 K), deren Oberfläche sich nicht mehr als 80° aufricht.
Anlagen, die der Kreisstraße zugewandt werden, sind nur in blendfreier Ausführung zulässig.
- ##### 6.4 Aufpflanzungsmaßnahmen
- 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.
- #### 7 Auswahlliste: Baumarten (Sicherung der Bäume durch je drei Baumtypen)
- | | | | |
|--------------|---------------------|------------------|--------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre | Zier-Äpfel | Malus spec. i.S. |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides | Trauben-Eiche | Quercus petraea |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus | Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Birke | Betula pendula | Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Schwarz-Weißdorn | Sorbus intermedia |
| Eidekastanie | Castanea sativa | Elsbere | Sorbus torminalis |
| Eiche | Fraxinus excelsior | Winter-Linde | Tilia cordata |
| Weißtanne | Abies alba | Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
- #### 8 Auswahlliste: Strucharten (Qualität: 2xv, 60-100; Pflanzenabstand 1,50 m im Raster)
- | | | | |
|---------------------|--------------------|-------------------------|---------------------|
| Roter Hartleibstich | Cornus sanguinea | Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Hassel | Corylus avellana | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Zwergföhre | Wickelmoos | Crataegus laevigata | Wolliger Schneeball |
| Pflaumenblüte | Euroyon europaeus | Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum | Gewöhnlicher Schneeball | Vib. opulus |
- #### 8 Die Gehölzpflanzungen mit Lage zur freien Natur/Außenbereich dürfen nur mit zertifiziertem Pflanzgut aus gesicherter regionaler Herkunft durchgeführt werden (Herkunftsfestlegung 4 gemäß Bauplan zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011 des Bundes für Naturschutz). Alternativ ist Pflanzgut entsprechend den Bestimmungen des § 2 FkzB und § 4 Abs. 1 Forstvermehrungsgesetz (FkzVG) in Fassung vom 22.05.2002 (BGBl. I S. 1658) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2009 (BGBl. I S. 2407) zulässig.

- ### IV Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise
- #### 1 Bodendenkmäler (LA für Denkmalpflege, hessenArchäologie vom 28.05.2020)
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDStDG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDStDG erforderlich werden.
 - Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie bzw. die Kreisarchäologie des Weiterenkreises ist mitzubeziehen, z.B. vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn entsprechende Bodendenkmäler zu rechen ist im Bebauungsbereich mit dem Auftreten weiterer Hinweise zum Kanalsystem (d.h. den im Zug von archäologischen Grabungen aufgefundenen Bodendenkmälern) zu rechnen ist und eine Bauüberwachung seitens der Behörde der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung (durch die Fachbehörde) ist jedoch die punktförmige Anzeige des geplanten Bodenergriffs sowie das Abstecken des Mutterbodens in abzusprechendem Baufenster mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Bauüberwachung und Befragung einzelner Funde wird (durch die Fachbehörde) kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.
 - 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 HDStDG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Dabei muss in diesem Fall im Vorfeld weiterer Bodenergriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDStDG). Die Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

- ### 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 baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarthermieanlagen). Diese Solarthermieanlagen kann sowohl aus Photovoltaikmodulen als auch aus Solarwärmekollektoren bestehen.
Anlagen, die der Kreisstraße zugewandt werden, sind nur in blendfreier Ausführung zulässig.
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 Dachbegrenzungen wird zudem hingewiesen.
- ### 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN § 9 (3) BauGB i.V.m. § 91 HBO
- #### 2.1 Definition Staffelfassadens
- Staffelfassaden sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäudeseiten (außer Treppenhäusern) um mind. 1,5 m zurück zu setzen. Dies gilt nicht bei Doppelhäusern für die jeweilige Trennwand auf der Grundstücksgränze.
- #### 2.2 Gestaltung von Doppelhäusern
- Doppelhäuser sind mit gleicher Firsthöhe und Dachneigung einheitlich auszuführen.
- #### 2.3 Häuser mit Putzflächen
- Bauliche Anlagen mit einem Putzschicht sind immer traufständig (d.h. mit der niedrigeren Gebäudeseite) für die jeweiligen Erschließungsstraßen auszurichten.
- #### 2.4 Dachbedeckung
- Für die Eindeckung von Dächern sind helle, glänzende und reflektierende Materialien unzulässig (gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie).
- #### 2.5 Dachgauben
- Gauben müssen sich lagernmäßig sowie im Verhältnis von Höhe zu Breite an den Fassaden der Fassade orientieren.
- #### 2.6 Fassadengestaltung
- Für die Farbgestaltung der Außenwandflächen sind ausschließlich helle Farben im Spektrum warmer Erdtöne (Naturfarben) zulässig. Hervon 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 Stelle der Leistung zum Zweck der Eigenwerbung zulässig. Werbeanlagen sind nur am Gebäude und nicht an den Fassaden zulässig. Werbeanlagen sind zu befestigen und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- #### 2.8 Abfall- und Wertstoffbehälter
- Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Anpflanzungen (Sträucher, Hecken), Müllbehälterröhren/-boxen, Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht abzusichern. Die Höhe der Abdeckung entspricht der Höhe des höchsten Abfallsammelbehälters.
- #### 2.9 Gestaltung von Vorgärten
- Der Bereich zwischen dem Straßenrand und der straßenzugewandten Gebäudeseite sowie deren feste Verankerung bis zur jeweiligen Grundstücksgränze wird im Vorgrabenbereich des Grundstücks definiert.
Der Vorgartenbereich ist mit Ausnahme der notwendigen Zugänge, Zufahrten, Stellplätze sowie Müllabgabehäuser als Grünfläche grünlich anzuordnen und zu unterhalten.
Die Grünflächenanteil muss mindestens 20% betragen.
Wärmepumpen sind innerhalb der Vorgartenbereiche nicht zulässig.
- #### 2.10 Begrünung der Grundstücksflächen
- Die Grundstücksflächen nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Hiervon sind 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen (Artenauswahl gem. III 3.4). Die nach den sonstigen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
Die 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-, Split- und Schotterdeckungen von mehr als 1 m² Fläche (Stiegeflächen) sowie Flächenabdeckungen mit Holzschitteln unzulässig.
- #### 2.11 Einfriedungen
- Zulässig sind ausschließlich Heckgen. Diese können um offene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Doppelstabmatten, Holzzäune) ergänzt werden.
Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm vorzunehmen.
Dies gilt nicht für Stützmauern gem. Fest. III 3.1.
- ### 3 WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (3) und (4) HWG
- #### 3.1 Retentionszisternen, Brauchwassererzeugung
- Das auf Dachflächen antafende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und gefasst. In den späteren Mischwasserkanal einzuleiten.
Das permanent vorzuhaltende Retentionsvolumen der Zisternen je Grundstück ergibt sich durch den maximalen Drosselabfluss von 10 l/(ha) der angesprochenen Dachaufangfläche zum späteren Mischwasserkanal.
Die abflusswirksame Dachaufangfläche stellt dabei die senkrechte Projektion der Dachfläche einer baulichen Anlage incl. Dachüberstände und Dachrinnen dar.
Je 1 m² abflusswirksame Dachaufangfläche sind mind. 20 l Retentionsvolumen vorzuhalten.
Die Zisternen dürfen einen Überlauf auf 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 in 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.
- #### 3.2 Stützmauern
- Die Stützmauern sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Vorzunehmende Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- ### 6 Heliumschutzgebiet (RPF Darmstadt vom 26.06.2019)
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der qualitativen Schutzzone I des festgesetzten Oberhessischen Heliumschutzbezirks (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1928). Die dort enthaltenden Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten des Planes erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.
- ### 7 Nachsorgender Bodenschutz (RPF Darmstadt vom 17.11.2022)
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergibt 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 Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
- ### 8 Kreisstraße 9 / Hessen Mobil vom 25.03.2022
- Das Straßengelände der Kreisstraße 9 gehört keinerlei Wässern (Niederschlagswasser und sonstige Abwässer, auch geklärt) aus dem Straßengebiet zugeleitet werden.

- ### 4 Artenschutz
- Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhaben entfallende Bäume müssen den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55 (2) WHG).
- 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 Gehölzschritte und -rindungen 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. Getreideernte) dürfen im Ackerland und auf Feldwegen keine Erdarbeiten vorgenommen werden. Ist dies zwingend erforderlich, sind die Flächen ab 01. März dauerhaft vegetationsarm zu halten, oder es ist nachzuweisen, dass keine Brutnester auf den betreffenden Flächen erfolgen.
- Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen (KEF) - Rehbau
- Im Bereich der Flurstücke 528; Flur 12 Gemarkung Ockarben:
- Herstellung von einer Kombination aus ein- und zweijährigen Bühlstreifen mit angrenzender Schwarzbirke (Laux, Herold & Bernhausen 2017) in einer jährlich rotierenden Nutzung (vgl. Abb. 8) auf einer Gesamtmaßnahmensfläche von mind. 3900 m² im Bereich von Flur 528, Flur 12, Gemarkung Ockarben.
 - Herbei sind folgende Voraussetzungen zu beachten:
 - Mindestbreite Bühlstreifen 10 m
 - Angrenzende Schwarzbirke mit einer Breite von mindestens 2-3m
 - Saatgut nach HALL Anlage 6; Mehrjährige Bühlstreifen/-flächen (HMUKLV 2017).
 - Auf den Schwarzbirkebeständen erfolgt kein Einsatz
 - Kein Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden.
 - Die Vegetation der Bühlstreifen bleibt über den ersten Winter vollflächig stehen und bietet eine wichtige Deckung und Nistungsstelle. In diesen Strukturen können Insekten überwintern, die im nächsten Frühjahr als Kökernahrung dienen. Im Frühjahr wird nur die Hälfte der Fläche neu besät (nach oberflächlicher Bodenbearbeitung), die andere Hälfte zwischig stehen. Im Folgejahr sollte die bearbeitete und unbearbeitete Hälfte getauscht werden, damit jede Hälfte innerhalb von zwei Jahren einmal bearbeitet wird und keine Gehölze aufwachsen.
 - Monitoring: Die KEF-Maßnahme ist in den ersten 5 Jahren nach Herstellung durch die ökologische Bauleitung auf ordnungsgemäße Umsetzung zu überprüfen.
- Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen (KEF) - Rauchschalwe
- Im Bereich der bestehenden Reithalle sowie im Bereich eines zur Neuerrichtung vorgesehenen Stallgebäudes außerhalb des Plangebietes:
- Schaffung von Alternativställen durch den Bau neuer Stallungen nordöstlich des Plangebietes.
 - Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 11 geeigneten Kunstnestern (z.B. Schwelger Rauchschalwe Nest Nr. 10B oder entsprechend) auszugleichen. Die Kunstnester sind im Bereich der neuen Stallungen nordöstlich des Plangebietes anzubringen.
 - Folgende Voraussetzungen sind zu berücksichtigen:
 - Abstand von mind. 6 cm zur Decke.
 - 60 cm unter dem Nest ist ein Kotreißer anzubringen. Dieses sollte 25 cm tief sein und den Seiten 10-20 cm über den Nestrand hinausragen.
 - Wichtig sind durchgehende offene Einflugmöglichkeiten (Fenster, Lüken) in das Gebäude.
 - Abstand von mindestens 1 m zwischen den einzelnen Nistflöhen („Blindkontakt vermeiden“, notfalls durch Bretter als „Sichtblenden“).
 - Schaffung von 2 Nisthöhlen im direkten räumlichen Umfeld des Geltungsbereichs.
 - Keinere Stallungen in diesem Bereich des geplanten Straßennetzes (11 Brutpaare), sind östlich der erhaltenen Stallungen (außerhalb des Geltungsbereichs) zu verlagern. An den mobilen Stallungen sind pro Stallung jeweils zwei zusätzliche Kunstnester anzubringen (z.B. Schwelger Rauchschalwe Nest Nr. 10B oder entsprechend). Diese dienen als Ersatz für die beim Transport ggf. verlorengegangener Ruhe- und Fortpflanzungsstätten.
 - Monitoring: Durch die ökologische Bauleitung ist jeweils mindestens in den ersten Jahren durch ein jährliches Monitoring nachzusehen, dass (a) die verlagerten Stallungen, (b) die als Zwischenlösung umzusetzende bauliche Aufwertung der Reithalle und (c) die im späteren Verlauf der neu gebauten Stallung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten angenommen werden. Bei unzureichender Akzeptanz sind die Maßnahmen und die daraus resultierenden Abblende in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sowie der ökologischen Bauleitung anzupassen.
 - Sollten durch die oben beschriebenen Maßnahmen eine ausreichende Etablierung der Rauchschalwe sichergestellt ist, kann über eine weiterführende Entwicklung entschieden werden.
 - Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Hausperrings sind durch das Anbringen von mind. 8 geeigneten Kolonialkästen (z.B. Schwelger Sperlingskolonialhaus 15P oder entsprechend) auszugleichen. Die Kunstnester sind im Bereich der Alternativställen im Nordosten des Plangebietes und/oder der Bau neuer Stallungen nordöstlich des Plangebietes anzubringen.
- Anmerkung: Da die Stallung nicht sofort zur Verfügung steht, ist als Zwischenlösung die bauliche Aufwertung der Reithalle und der Stallungen nördlich der Reithalle vorzunehmen. Hierzu ist stufenweise eine Dämmung des Metallstalls notwendig. Dies wiederum sind die Rahmenbedingungen so zu ändern, dass zwischen den Nestern der Rauchschalwe keine Sichtbeziehungen bestehen. Die Nistflöhen für Hausperringe sind vorübergehend im gleichen Gebäudebestand zu etablieren (z.B. Anbringen von Brettern als Sichtschutz). (Abstimmung mit der UNB (Dr. Mattem) am 18.02.2021; vgl. Protokoll vom 24.02.2021).

- ### V Vermerke
- #### A. Verfahrensmerkmal:
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung
örtliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“;
und www.karben.de/baubestellung;
Anschreiben von: bis
 - Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB
örtliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“;
und www.karben.de/baubestellung;
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung;
Anschreiben von: bis
 - Örtliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB
örtliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“;
und www.karben.de/baubestellung;
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung;
Anschreiben von: bis
 - Erneute Öff. Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB
örtliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“;
und www.karben.de/baubestellung;
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung;
Anschreiben von: bis
 - Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung;
Karben, Siegel der Stadt
Rahm
Bürgermeister
- #### B. Ausfertigung:
- Der Bebauungsplan 235 „Nördlich der Fuchslöcher“, Gemarkung Petterweil, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgeteilt
- Karben, Siegel der Stadt
Rahm
Bürgermeister
- #### C. Inkrafttreten:
- Die Satzung ist am 20.07.2023 in Kraft getreten und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
Örtliche Bekanntmachung in der „Wetterauer Zeitung“;
und www.karben.de/baubestellung;
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
Karben, Siegel der Stadt
Rahm
Bürgermeister

- ### 5 Ökologische Bauleitung
- Auf die Grenzzustände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtG) wird hingewiesen.
Bei geplanten Eingriffen muss nach § 40 NachbarrechtG der doppelte Grenzabstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wegen eingehalten werden.
- ### 6 Kreisstraße 9 / Hessen Mobil vom 25.03.2022
- Das Straßengelände der Kreisstraße 9 gehört keinerlei Wässern (Niederschlagswasser und sonstige Abwässer, auch geklärt) aus dem Straßengebiet zugeleitet werden.

- ### IV Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise
- #### 1 Bodendenkmäler (LA für Denkmalpflege, hessenArchäologie vom 28.05.2020)
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDStDG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDStDG erforderlich werden.
 - Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie bzw. die Kreisarchäologie des Weiterenkreises ist mitzubeziehen, z.B. vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn entsprechende Bodendenkmäler zu rechen ist im Bebauungsbereich mit dem Auftreten weiterer Hinweise zum Kanalsystem (d.h. den im Zug von archäologischen Grabungen aufgefundenen Bodendenkmälern) zu rechnen ist und eine Bauüberwachung seitens der Behörde der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung (durch die Fachbehörde) ist jedoch die punktförmige Anzeige des geplanten Bodenergriffs sowie das Abstecken des Mutterbodens in abzusprechendem Baufenster mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Bauüberwachung und Befragung einzelner Funde wird (durch die Fachbehörde) kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.
 - 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 HDStDG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Dabei muss in diesem Fall im Vorfeld weiterer Bodenergriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDStDG). Die Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

- ### 5 Ökologische Bauleitung
- Auf die Grenzzustände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtG) wird hingewiesen.
Bei geplanten Eingriffen muss nach § 40 NachbarrechtG der doppelte Grenzabstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wegen eingehalten werden.
- ### 6 Kreisstraße 9 / Hessen Mobil vom 25.03.2022
- Das Straßengelände der Kreisstraße 9 gehört keinerlei Wässern (Niederschlagswasser und sonstige Abwässer, auch geklärt) aus dem Straßengebiet zugeleitet werden.

Stadt Karben,
Stadtteil Petterweil

Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“

SATZUNG

Art der Änderung	Datum	Formal (in cm): 131 x 90	Maßstab: 1:1.000
Vorwurf	15.11.2019, 17.02.2020		M. Rock / A. West
Fests. Grundstücksgrößen, TH max, u.a.m	09.03.2020		
Entwurfplanung	23.11.2020, 04.02.21		
	30.03.2021, 08.04.2021		
Erneute Entwurfplanung (§ 4a (3) BauGB)	15.04.2021, 18.07.2022		
Fassung zur Satzung	12.12.2022		

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,
35480 Linden-Lepgestern
Tel. 06439 9603-21
Fax 06439 9603-30
e-mail: mathias.seifert@seifert-plan.com

www.seifert-plan.com