



**Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**  
 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind:  
 1. Hohe bzw. schwankende Grundwasserstände  
 2. Potenzielles Überschwemmungsgebiet  
 Es wird auf den Punkt E „Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB“ der textlichen Festsetzungen verwiesen.

- Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)
  - Nutzungsbeschränkung Erdgeschosszone
  - MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)**
- a1 Abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung) (Zahl als Beispiel)
  - E Nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
  - Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**
- Garagengebäude als Sammelgarage
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Nr. 14 BauGB)**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Wohnweg/Verkehrsberuhigter Bereich
  - Öffentliche Parkfläche
  - Quartiersplatz
  - private Verkehrsfläche
  - Fu- und Radweg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Zu-/Ausfahrt zu unterirdischen Garageschossen in den Baufeldern 5, 7 und 8
  - Straßenbegleitende Entwässerungsrinne als Bestandteil der Verkehrsfläche (Standort innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche variabel)
- Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
- Transformatorstation
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
  - Quartierspark
  - Grünzug - II, Nord
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung
  - Vorgärten
  - Grundstückseingrünung
  - Anpflanzen von Bäumen (Standortfestsetzung)
  - Anzahl der zu pflanzenden Einzelbäume (Zahl als Beispiel)
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
  - Bereich für Hauszugänge
  - Bereich für Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe
  - TG Zweckbestimmung: Tiefgarage
  - Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse
  - BF1-11 Baufeld 1 - 11
  - Höhenbezugspunkt in m. ü. NN für Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage und geplante Geländeoberfläche im Sinne § 2 Abs. 6 HBO (Zahl als Beispiel)
  - Abbschöpfung
- Hinweis**
- K Kita-Freifläche
- Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter**
- Möglicher Standort Eisspeicher
  - Möglicher Fuß- und Radweg
- 114,105 Geplante Straßenhöhe in m. ü. NN (§ 9 Abs. 3 BauGB) (Zahl als Beispiel)  
 112,53 Bestehende Geländehöhe im Grünzug in m. ü. NN (Zahl als Beispiel)

Baufeld	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	Bauweise	max. zulässige Gebäudehöhe
1	WA	0,4	1,5	III-IV	E	13,0
2	WA	0,4	1,5	III-IV	E	13,0
3	WA	0,35	1,3	III-IV	a2	13,0
4	WA	0,35	1,3	III-IV	a2	13,0
5	WA	0,4	1,5	III-IV	E	13,0
6	WA	0,4	1,5	III-IV	E	13,0
7	WA	0,4	1,5	III-IV	E	13,0
8	WA	0,4	1,5	III-IV	a2	13,0
9	MU	0,5	2,0	III-V	a1	17,0
10	MU	0,5	2,0	III-IV	a1	13,0
11	-	0,8	-	-	a1	15,0

Stand der Katastergrundlage: 03/2020 (Gebäude westlich und südlich des Geltungsbereiches wurden nachträglich durch die Planungsgruppe Darmstadt ergänzt)

**Stadt Karben**

**Bebauungsplan Nr. 203 "Brunnenquartier"**

Entwurf

0 5 10 20 30 50 m

21.06.2023 M 1:1000

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
 Alleenstraße 23 64293 Darmstadt  
 Telefon (06151) 9950-0 mail@planungsgruppeDA.de