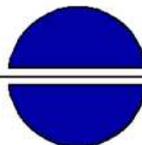


STADT KARBEN
Stadtteil Groß-Karben

Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 205 „Waldhohl“

- VORENTWURF -

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Karben
Stand: 19.12.2014



A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Auch ausnahmsweise nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

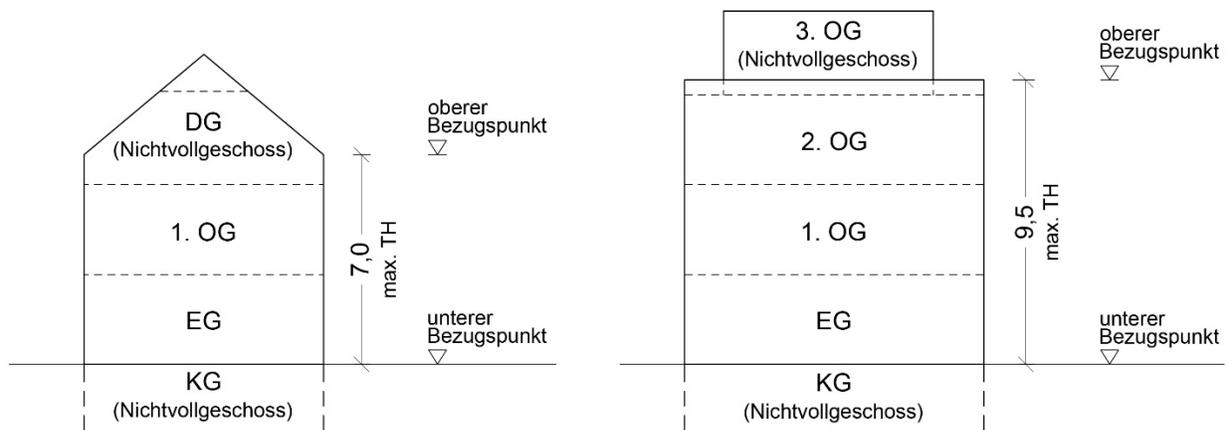
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine maximale Trauf-/Attikahöhe TH festgelegt. Die Ermittlung des Schnittpunktes erfolgt nach Landesrecht.

Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Mitte des Baugrundstückes zur nächstgelegenen Erschließungsstraße. Die Höhe ist zu ermitteln aus der Höhe der beiden nächstgelegenen eingemessenen Schachtdeckel.

Die untenstehende Skizze mit beispielhaften Höhenfestsetzungen ist zu beachten (Links: 2-geschossiges Haus mit Satteldach. Rechts: 3-geschossiges Haus mit Flachdach.).



Bezug Traufhöhe/Höchstpunkt der Attika: Mitte des Baugrundstückes zur nächstgelegenen Straße

2.2. Vollgeschosse/Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Im gesamten Gebiet ist neben dem Kellergeschoss als Nichtvollgeschoss, ein weiteres Nichtvollgeschoss als Staffelgeschoss bzw. in der Dachschräge zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Bauweise bei Doppelhäusern und Reihenhausgruppen (§ 22 BauNVO)

In den WA-Gebieten, in denen Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig sind (WA 2 und WA 3), gilt nur für Doppelhäuser und Hausgruppen, eine zwingende Geschossigkeit von II, eine Dachneigung von 30 - 45° sowie als Dachform das Satteldach. Wenn durch zeitgleiche Einreichung der Bauanträge oder durch Baulast sichergestellt ist, dass Doppelhäuser und Reihenhausgruppen in Bezug auf Dachform und -neigung sowie Gebäudehöhe einheitlich ausgebildet werden, gilt die Zahl der Vollgeschosse als Maximalgrenze und es sind auch andere Dachformen und Neigungen zulässig.

3.2. Nicht Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

4. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus sind maximal 2 Stellplätze pro Grundstück in der Vorgartenzone, auch außerhalb der überbaubaren Fläche, zulässig.

5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen. Soweit sie sich auf privaten Grundstücken befinden, sind sie über Grunddienstbarkeiten zu sichern.

6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

6.1. Versorgungsanlagen

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

6.2. Niederschlagsversickerung/Regenwassernutzung

Das im Plangebiet auf den Privatgrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zurückzuhalten. Die entsprechende Anlage ist mit einem Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Anlagen zur Aufnahme von Niederschlagswasser dürfen nicht mit dem Trinkwassernetz verbunden werden.

Die Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen ist der zuständigen Überwachungsbehörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich, zu stellen bei der Unteren Wasserbehörde.

7. Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Bindung/Erhaltung für/von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

7.1. Pflanzenliste

Folgende Vorschlagliste für standortgerechte Bäume und Sträucher ist bei der Umsetzung von Neupflanzungen zu beachten:

Bäume:

Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Geeignet als Straßenbaum:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)

Sträucher:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana (Waldhasel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

7.2. Anpflanzen von Bäumen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume im Straßenraum sind mit einem Stammumfang von StU 20/25 zu pflanzen. Das Straßenbegleitgrün ist mit offenen Baumscheiben mit Unterpflanzung in einer Größe von 6 m² und 12 m³ sowie Anfahrtschutz auszuführen.

Die Standorte sind unverbindlich dargestellt und können in der Ausführung verändert werden.

Pro Baugrundstück ist ein einheimischer Laubbaum in einer Baumschulgröße StU 20/25 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Baugrundstücken von mehr als 500 m² Grundstücksfläche ist je weiterer angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein weiterer solcher Baum zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

8. Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gerüche und Lärm emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnenplätze, Komposthaufen, Wasserpumpen, Luftwärmepumpen, Klimaanlage etc.) sind dem Stand der Technik entsprechend so aufzustellen, zu errichten und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen durch Gerüche und Lärm im Bereich schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 oder Daueraufenthaltsflächen kommt.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)

1. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken.

Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 20 cm aus der Fassade herausragen.

Ausleger sind zulässig, sofern sie künstlerisch und handwerklich gestaltet sind und max. 1 m herauskragen.

Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind in allen WA-Gebieten unzulässig.

Die Farbgestaltung von Werbeanlagen muss so gewählt werden, dass sie nicht den Farben der Verkehrszeichen oder Wegweisern gleicht.

Die Anbringung von Warenautomaten und Schaukästen an Gebäudefassaden oder -teilen ist unzulässig.

2. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) sind in einer maximalen Höhe von 1 m zulässig.

3. Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 44 Abs. 1 HBO)

Die Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Karben sind zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Anzahl, Größe, Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen.

Auf den Grundstücken sind Stellplätze und ihre Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Artenschutz (§ 39 BNatSchG)

Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

2. Denkmalschutz (§§ 18 und 20 Hess. Denkmalschutzgesetz)

Bodendenkmäler (z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen) und Fundgegenstände (z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Sollten umfangreiche archäologische Befunde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler i. S. v. § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern.

3. Regenwasserbewirtschaftung (§ 55 WHG)

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Ausnahmen hiervon sind zulässig, soweit nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, wasserrechtliche oder wasserwirtschaftliche Belange oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. In diesen Fällen ist bei der zuständigen Behörde ein Befreiungsantrag zu stellen.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich, zu stellen bei der Unteren Wasserbehörde.

D. HINWEISE

1. Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen

Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind erforderliche Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

2. Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb der Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

3. Emissionen

Die Stadt Karben hat Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. mit § 50 BImSchG bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffen.

Hessen Mobil übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

4. Nutzung Solarenergie

Es wird empfohlen, die Dachausrichtung und -neigung der Gebäude so gestalten, dass solare Energie optimal genutzt werden kann.