

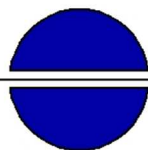
STADT KARBEN

Stadtteil Groß-Karben

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 205 „Waldhohl“

- VORENTWURF -

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Karben
Stand: 12.01.2015



INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	4
1.1. Veranlassung und Planziel	4
1.2. Rechtliche Grundlagen	4
1.3. Räumliche Lage und Geltungsbereich	5
1.4. Übergeordnete Planungen.....	6
1.4.1. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	6
1.4.2. Gesetzlicher Schutzstatus	7
2. BESTANDSSITUATION	7
2.1. Flächennutzungen	7
2.2. Verkehrliche Erschließung	8
2.3. Immissionssituation	8
2.4. Flora und Fauna	8
2.5. Altlasten	8
3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT	9
3.1. Art der baulichen Nutzung	9
3.1.1. Städtebauliche Eckdaten	9
3.1.2. Allgemeines Wohngebiet	9
3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.2.1. Grundfläche, Geschossfläche, Anzahl der Vollgeschosse	9
3.2.2. Höhe baulicher Anlagen	10
3.3. Bauweise sowie (nicht) überbaubare Grundstücksfläche.....	10
3.4. Grundstücksgröße	11
3.5. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen	11
3.6. Verkehrliche Erschließung	11
3.6.1. Öffentliche Verkehrsflächen.....	11
3.6.2. ÖPNV	12
3.7. Ver- und Entsorgung.....	12
3.8. Grünflächen.....	12
3.8.1. Bäume im öffentlichen Straßenraum.....	12
3.8.2. Öffentliche Grünflächen	12
3.8.3. Private Grundstücksfreiflächen	12
3.9. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung	12
4. PLANUNG NACH BAUORDNUNGSRECHT	13
4.1. Werbeanlagen	13
4.2. Einfriedungen	13
4.3. Gestaltung der Stellplätze.....	13
5. UMWELTBERICHT	13

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Abb. 1: Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich	5
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2013	6
Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich	7

1. EINLEITUNG

1.1. Veranlassung und Planziel

Die Stadt Karben plant am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Groß-Karben die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt, momentan wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Mit der Entwicklung des Wohngebietes wird der Nachfrage der Bevölkerung der Stadt Karben und ihrer Umgebung nach Wohnbedarf Rechnung getragen. Der Nachfrage entsprechend sollen vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser entstehen, im geringerem Umfang zudem im südlichen Bereich Mehrfamilien- und Reihenhäuser. Für die neuen Bewohner sowie der Wohngebiete in der Nähe soll ein Spielplatz gebaut werden, der an den vorhandenen Lindenplatz anschließt.

Zur Umsetzung des Planziels ist die Schaffung von Bauplanungsrecht erforderlich. Vorliegend sollen in einem Bebauungsplan, entsprechend der obigen Ausführungen, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie Grünflächen festgesetzt werden.

Dazu hat die Stadt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 205 „Waldhohl“ beschlossen und kommt damit der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan entwickelt sich vollständig aus dem wirksamen Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP).

Nach §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung im Zuge des Verfahrens durchzuführen. Diese Umweltprüfung ist durch den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu dokumentieren. Die Begründung einschließlich Umweltbericht ist dem Entwurf des Bauleitplans beizufügen.

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans enthält noch keine Umweltprüfung. Der Umfang und Detaillierungsgrad dieser wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ermittelt.

1.2. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f)

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180)

1.3. Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand von Groß-Karben zwischen der Heldenberger Straße (K 246) im Norden und dem Waldhohlweg bzw. der Kurt-Schumacher-Schule und dem Sportplatzgelände „An der Waldhohl“ im Süden. Im Westen wird es durch den Karbener Weg begrenzt. Im Osten verläuft der Geltungsbereich in einem Abstand von ca. 79 m parallel einer Wegeparzelle.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: Stadt Karben, Gemarkung Groß-Karben, Flur 16, Flurstücke 1, 2, 3/1, 3/2, 4, 5/2, 5/3, 5/4, 6, 7 tlw., 8 tlw., 9/1 tlw., 9/2 tlw., 9/3 tlw., 10 tlw., 11 tlw., 12 tlw., 13 tlw., 14 tlw., 66 tlw., 67 tlw., 75 tlw., 76 (s. Abb. 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans misst eine Größe von ungefähr 5,1 ha.

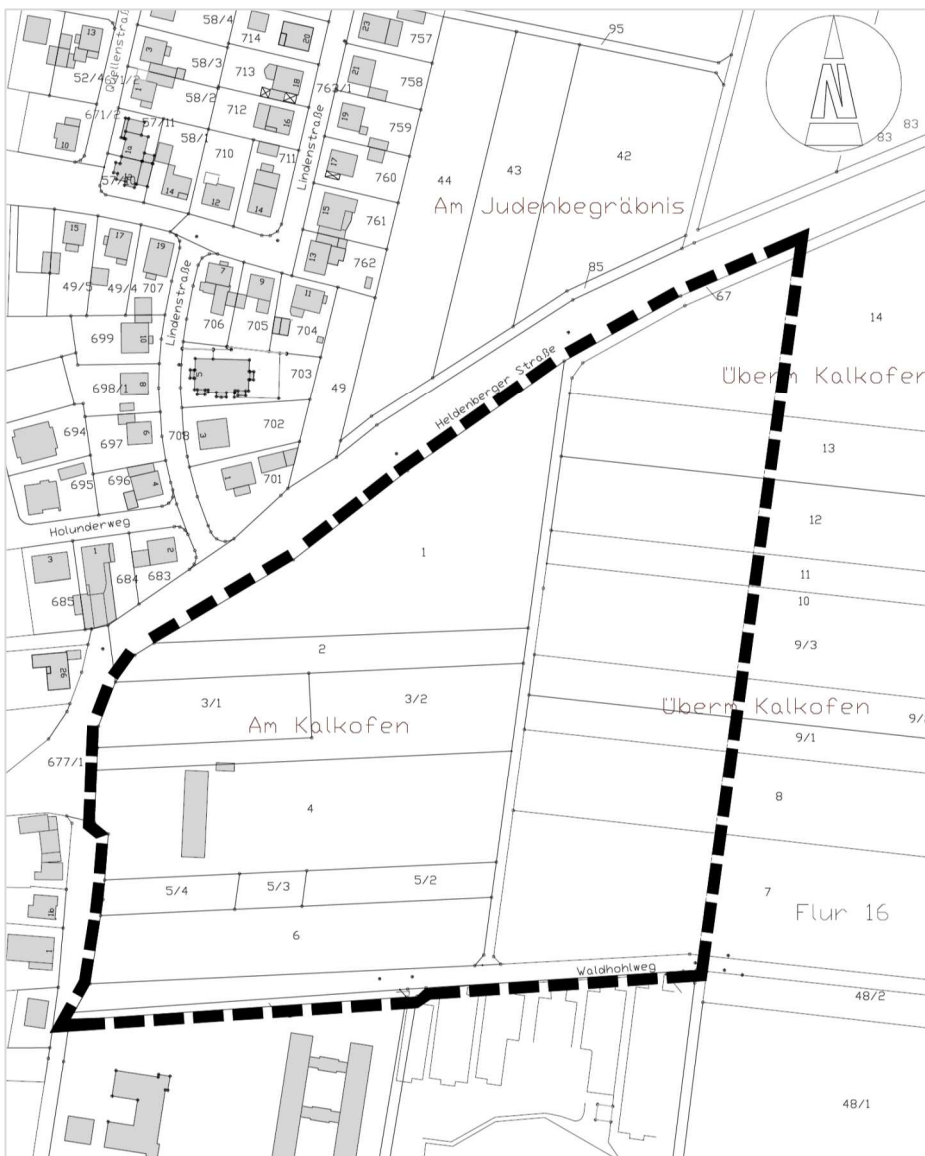


Abb. 1: Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich (Quelle: Stadt Karben)

1.4. Übergeordnete Planungen

1.4.1. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der von der Regionalversammlung Südhessen am 17.12.2010 beschlossene und vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 bekannt gemachte Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche, geplant“ dar (s. Abb. 2).

Somit entspricht die Bebauungsplanung den Zielvorgaben der übergeordneten Planung.

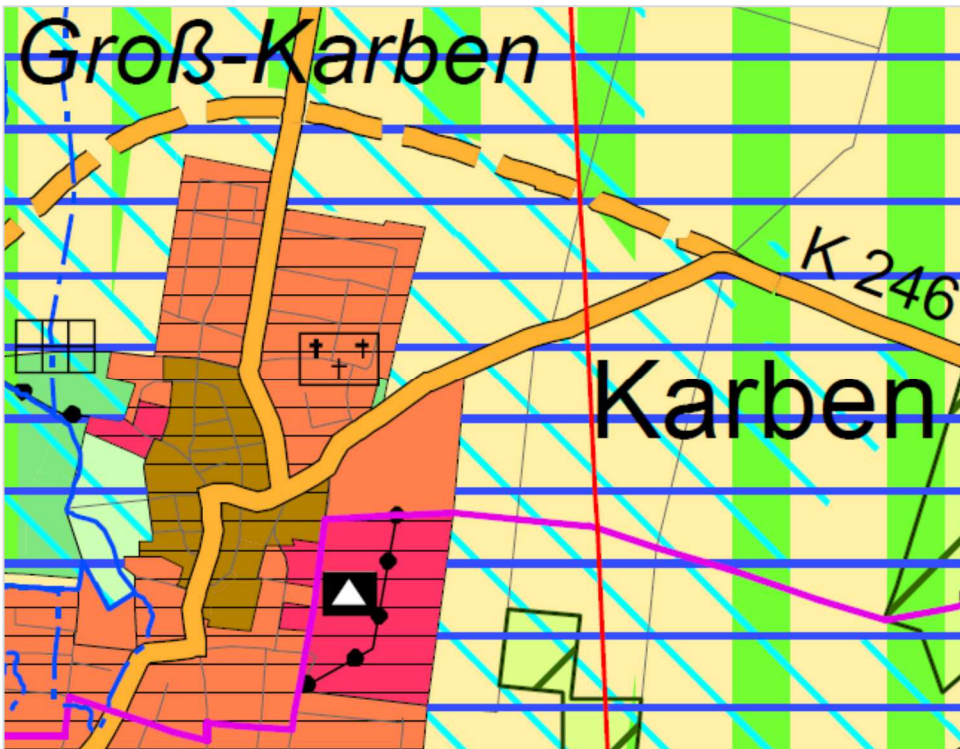


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2013

Darüber hinaus gibt der RPS/RegFNP unter Ziel Z 3.4.1-9 vor, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen Dichtevorgaben bezogen auf das Bruttowohnbauland einzuhalten sind. In der verstärkten Besiedlung und ihrer Umgebung sind 35 - 50 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbaulandfläche zu realisieren.

Diese raumordnerische Zielvorgabe hat der Planungsgeber gemäß § 1 Abs. 4 BauGB im Rahmen seiner Bauleitplanung dahingehend zu berücksichtigen, dass er seine Bauleitplanung anzupassen hat. Dies bedeutet, dass die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gebunden ist.

Allerdings lässt der RPS/RegFNP Ausnahmen für eine Unterschreitung der jeweils unteren Werte zu. So sind Ausnahmen insbesondere dann begründet, wenn topographische, ökologische und klimatologische Besonderheiten vorliegen. Diese Aufzählung ist keine abschließende Aufzählung, sodass ausnahmsweise eine Unterschreitung der unteren Wohndichtevorgaben möglich ist, wenn insbesondere einer der dort genannten Sachverhalte vorliegt.

Eine Berechnung der Dichtewerte erfolgt im Zuge des Planverfahrens.

1.4.2. Gesetzlicher Schutzstatus

Laut dem hessischen Naturschutzinformationssystem (NATUREG) liegt das Plangebiet in keinem gesetzlich geschütztem Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- und Vogelschutzgebiet.

Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (Verordnung vom 07.02.1929). Die dort geltenden Ge- und Verbote sind einzuhalten. Gegebenenfalls ergeben sich daraus erforderliche Genehmigungen. Auf normale Wohnbebauung jedoch hat das Heilquellenschutzgebiet laut Auskunft der Unteren Wasserbehörde keine Auswirkungen. Bei anderen Vorhaben, die z. B. tiefer in den Boden eingreifen, ist die Untere Wasserbehörde zu kontaktieren.

2. BESTANDSSITUATION

2.1. Flächennutzungen

Die Flächen des Plangebietes werden zurzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Die folgende Abbildung zeigt ein Luftbild von Januar 2013.



Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Google Earth)

An der nördlichen, westlichen und zum Teil an der südlichen Grenze verläuft eine begrünte Böschung, die größtenteils erhalten bleibt. Lediglich für die Einfahrt ins Gebiet über die Heldenberger Straße muss diese unterbrochen werden.

In der nordöstlichen Ecke befindet sich ein Teil eines Hochzeitshains. Die im Gebiet befindlichen Bäume können voraussichtlich erhalten werden.

Im Westen befindet sich zudem ein von Pflanzen umgebenes Gebäude einer alten Gärtnerei. Dieses soll abgerissen werden.

Östlich des Plangebiets befindet sich ein Reiterhof in ca. 300 m Entfernung. Im Süden sind eine Schule, eine Kindertagesstätte sowie eine Sportanlage. Eine aktuelle Planung der Stadt Karben sieht vor, östlich davon einen weiteren Sportplatz anzulegen. Im Westen schließt der Ortsteil Groß-Karben an das Plangebiet an, im Norden dazu landwirtschaftliche Fläche.

Das Gelände fällt in Richtung Westen ab. Die genauen Höhendaten werden noch durch einen Vermesser ermittelt.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden von der Heldenberger Straße (K 246), im Süden vom Waldhohlweg und im Westen durch den Karbener Weg erschlossen.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind „Groß-Karben Ludwigstraße“ in ca. 220 m, „Groß-Karben Schloß“ in ca. 250 m und „Groß-Karben Gesamtschule“ in ca. 320 m Entfernung.

Der nächste Bahnhof, der S-Bahnhof Groß-Karben, befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung. Dort besteht Anschluss an die S-Bahn-Linie S 6 nach Friedberg bzw. Frankfurt.

2.3. Immissionssituation

Durch die angrenzenden Straßen und Nutzungen besteht möglicherweise eine Lärmbelastung. Deshalb beabsichtigt der Plangeber zum nächsten Verfahrensschritt in einem schalltechnischen Gutachten die immissionsschutzrechtlichen Belange prüfen zu lassen.

2.4. Flora und Fauna

Die Erkundung der Bestandssituation von Flora und Fauna ist im Winter nicht sinnvoll. Daher wird erst zum nächsten Verfahrensschritt ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt.

2.5. Altlasten

Laut dem Umweltatlas Hessen liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Städtebauliche Eckdaten

Für die Allgemeinen Wohngebiete mit künftiger Wohnbebauung werden ca. 3,8 ha beansprucht. Die genaue Flächeneinteilung sieht wie folgt aus:

Wohnbaufläche	ca.	38.256 m ²
Verkehrsfläche	ca.	9.164 m ²
Grünfläche	ca.	3.246 m ²
Gesamtfläche	ca.	50.666 m ²

3.1.2. Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, das gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Aufgrund seiner unterschiedlichen Festsetzungen, z. B. im Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise, wird es in die Teilgebiete WA 1 - WA 5 untergliedert.

In allen WA-Gebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dem Gebietscharakter entsprechend werden damit auch andere wohnverträgliche Nutzungen, wie z. B. Friseur, Schneider oder Uhrmacher zugelassen.

Darüber hinaus sind Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Die nicht zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) wurden ausgeschlossen, da es sich dabei um publikumsintensive Einrichtungen handelt, die ein höheres inneres Verkehrsaufkommen im Gebiet hervorrufen würden. Dies soll jedoch niedrig gehalten werden, um keine Belastung der Wohnsituation, z. B. durch höheren Lärm, hervorzurufen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahlen oder die Größe der Grundstücksfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Stadt- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

3.2.1. Grundfläche, Geschossfläche, Anzahl der Vollgeschosse

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird an der östlichen Grenze des Plangebietes im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** auf **0,3**, die maximale Geschossigkeit auf **II** und die Obergrenze der Geschossflächenzahl dementsprechend auf **0,6** festgesetzt. Diese Festsetzungen unterschreiten die

Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO (GRZ: 0,4). Sie erlauben dennoch eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen und führen zu einer städtebaulichen Integration des geplanten Vorhabens mit einem höheren Freiflächenanteil am Ortsrand.

In den **WA 2 bis WA 5**-Gebieten wird die Grundfläche auf die maximal mögliche Zahl **0,4** festgesetzt. Diese ausgewiesenen Werte gemäß der Obergrenzen nach § 17 BauNVO sind aufgrund der Grünflächen im Gebiet verträglich und dienen einer angemessenen Verdichtung in einer verstärkten Siedlung durch optimale Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke.

Die Geschossfläche bzw. die Anzahl der Vollgeschosse wird aus Gründen des flächensparenden Bauens im **WA 5**, in der südwestlichen Ecke, auf GFZ **1,2** bzw. zwingend **III** festgesetzt. Östlich davon, im **WA 4**-Gebiet, ist die Geschossigkeit deshalb auch zwingend vorgeschrieben, jedoch auf **II** reduziert. So wird durch den Geländeverlauf (Gefälle nach Westen) einer geringeren Beeinträchtigung des Landschaftsbilds Rechnung getragen und ein weicherer Übergang zu den Einfamilienwohnhäuser im Innern des Gebiets erzielt. In den Gebieten **WA 4** und **WA 5** sollen Mehrfamilienwohnhäuser entstehen.

In den **WA 2** und **WA 3**-Gebieten gilt eine maximale Geschossigkeit von **II** und eine GFZ von **0,8**. Damit soll zu einem harmonischen Raumbild beigetragen werden.

Neben dem Kellergeschoss als Nichtvollgeschoss, ist nur ein weiteres Nichtvollgeschoss als Staffelgeschoss bzw. in der Dachschräge zulässig. Somit ist es nicht möglich, eine vierte bzw. fünfte Wohnebene oberhalb des natürlichen Geländes zu errichten, was ebenfalls dem Landschaftsbild Rechnung trägt.

3.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Da die Hessische Bauordnung für Vollgeschosse nur eine Mindesthöhe vorgibt, lässt sich durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse keine genaue Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen erreichen. Dies soll jedoch aus nachbarschaftlichen und städtebaulichen Gründen erfolgen.

Daher werden ergänzend maximale Trauf-/Attikahöhen der baulichen Anlagen festgelegt. In den Gebieten **WA 1** bis **WA 4** beträgt diese maximal 7 m, im **WA 5** maximal 9,5 m. Die Differenzierung ergibt sich aus der vorgesehenen Nutzung/Geschossigkeit.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Mitte des Baugrundstückes zur nächstgelegenen Erschließungsstraße. Diese Höhe ist zu ermitteln aus der Höhe der beiden nächstgelegenen eingemessenen Schachtdeckel. Oberer Bezugspunkt ist die Trauf-/Attikahöhe. Die Traufhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes zwischen der Außenkante des Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut (s. Skizze der textlichen Festsetzung 2.1).

3.3. Bauweise sowie (nicht) überbaubare Grundstücksfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser, im **WA 3** sollen Reihenhäuser entstehen. Dies entspricht sowohl der angrenzenden Bebauung als auch der derzeitigen Nachfragesituation der Stadt Karben.

Um sicherzustellen, dass Doppelhäuser und Reihenhaushausgruppen einheitlich ausgebildet werden und somit ein harmonisches städtebauliches Bild gewährleistet ist, das den gestalterischen Ansprüchen an das Gebiet Rechnung trägt, ist die Bauweise für diese Gebäudeformen einschränkend festgesetzt. So gilt zunächst, dass die Doppelhaushälften und Reihenhäuser eine Geschossigkeit von **II**, eine Dachneigung von 30 - 45° sowie ein Satteldach aufzuweisen haben. Allerdings

gilt dies nicht, wenn durch zeitgleiche Einreichung der Bauanträge oder durch Baulast auf den angrenzenden Grundstücken sichergestellt ist, dass Doppelhäuser und Reihenhaushausgruppen in Bezug auf Dachform und -neigung sowie ihrer Gebäudehöhe einheitlich ausgebildet werden.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Diese dürfen mit Ausnahme der in § 23 Abs. 4 BauNVO genannten Sachverhalte von den Gebäuden nicht überschritten werden. Die Festsetzung der vorderen Baugrenze zur jeweiligen Erschließungsstraße orientiert sich an dem Verlauf der geplanten Erschließungsflächen. Die hintere Baugrenze verläuft parallel zur vorderen und vervollständigt somit das beabsichtigte Bebauungskonzept, das sich an dem Verlauf der jeweiligen Anliegerstraße orientieren soll. Im Gebiet WA 1 beträgt der Abstand des Baufensters zum Ortsrand 7 m, um einen weichen Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu schaffen.

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

3.4. Grundstücksgröße

In den Gebieten WA 4 und WA 5 wird eine Mindestgröße für die Baugrundstücke von 1.200 m² festgesetzt. So soll dort die Realisierung von Mehrfamilienwohnhäusern erreicht werden.

3.5. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

In den Allgemeinen Wohngebieten ist der Bau von Stellplätzen, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind lediglich maximal 2 Stellplätze in der Vorgartenzone zulässig. Mit dieser Festsetzung soll einer über das erforderliche Maß hinausgehenden Versiegelung entgegen gewirkt werden.

3.6. Verkehrliche Erschließung

3.6.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung der Wohngebiete erfolgt über die bestehende Heldenberger Straße (K 246) durch einen neu herzustellenden Anschluss. Dieser erfolgt in der nordöstlichen Ecke, da dort die Böschung weniger hoch/tief ist und somit mit weniger finanziellem und baulichem Aufwand gearbeitet werden kann.

Die Haupteerschließung erfolgt durch einen Ring, der durch eine Nebenstraße verbunden ist. Außerdem zweigt noch eine Nebenstraße zur Verbindung mit dem Waldhohlweg ab. So kann die Sportanlage bzw. Schule und Kita von den neuen Bewohnern auf direktem Weg erreicht werden. Des Weiteren ist zur Erschließung der westlichen Grundstücke des WA 3 sowie zur Verbindung zum Spielplatz und zum angrenzenden Lindenplatz ein Wohnweg geplant, der für die zukünftigen Anwohner zum Be- und Entladen befahrbar sein soll und auch von der Feuerwehr genutzt werden kann.

Die Hauptstraße soll auf 8,50 m Breite mit wechselseitigen Baumstandorten ausgebaut werden, die Nebenstraßen als verkehrsberuhigte Mischflächen auf 6,50 m Breite.

Zur Verbindung des Wohngebiets und des geplanten Spielplatzes im Westen ist ein Fußweg zum angrenzenden Lindenplatz geplant. Der Lindenplatz soll im Wege der Dorferneuerung schwer-

punktmäßig für Jugendliche umgestaltet werden (Multifunktionsfläche für Spiele, Änderung der Verkehrsführung).

3.6.2. ÖPNV

Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist durch die nahegelegenen S-Bahn- und Bushaltestellen gegeben (vgl. Kap. 2.2 „Verkehrliche Erschließung“).

3.7. Ver- und Entsorgung

Es ist festgesetzt, dass die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig sind. Damit entfällt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung und die Errichtung eventuell notwendiger Versorgungsanlagen ist möglich.

Die konkrete Versorgungsplanung mit Wasser, Strom, Gas etc. ist noch nicht abgeschlossen und wird im Zuge des Verfahrens entworfen. Eine denkbare Versorgung des Gebiets mit Nahwärme oder andere Möglichkeiten der zentralen Wärmeversorgung wird geprüft. Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird voraussichtlich ein unterirdisches Regenrückhaltebecken errichtet.

3.8. Grünflächen

3.8.1. Bäume im öffentlichen Straßenraum

Entlang der öffentlichen Haupteinschließung sollen Straßenbäume gepflanzt werden, um den Straßenraum zu gliedern sowie einen durchgrünten Charakter des Neubaugebiets zu unterstützen und seine Attraktivität dadurch zu erhöhen.

3.8.2. Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Regenrückhaltebecken soll diesen Nutzungen zugeführt werden. Die konkrete Flächenzuordnung erfolgt nach Vorlage der Ver-/entsorgungsplanung.

Bei den übrigen Grünflächen handelt es sich um die Böschung bzw. einen Teil des Karbener Hochzeitshains. Diese sind in ihrer Bepflanzung zu erhalten.

3.8.3. Private Grundstücksfreiflächen

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebiets ist pro Einzelgrundstück die Pflanzung eines Laubbaumes erforderlich. Neben der ökologischen Aufwertung des Plangebiets durch die ausgewiesenen Grünflächen werden so auch die privaten Gartenräume zur Durchgrünung beitragen.

3.9. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung

Zum nächsten Verfahrensschritt wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Das gemäß Kompensationsverordnung vom 1. September 2005 verbleibende Biotopwertdefizit soll im Baugebiet und über das Ökokonto der Stadt Karben ausgeglichen werden.

4. PLANUNG NACH BAUORDNUNGSRECHT

4.1. Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen wird sichergestellt, dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen ausgehen.

4.2. Einfriedungen

Die Einfriedung der Vorgartenzonen zwischen Haus und Erschließungsstraße bzw. -weg ist aus Gründen der Ästhetik und des städtebaulichen Erscheinungsbilds nur in einer maximalen Höhe von 1 m zulässig.

4.3. Gestaltung der Stellplätze

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 zu errichten, um die örtliche Kanalisation von Oberflächenwasser zu entlasten.

5. UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung im Zuge des Verfahrens durchzuführen. Deren erforderlicher Umfang und Detaillierungsgrad ist von der Gemeinde für jeden Bebauungsplan zu ermitteln. Die Umweltprüfung soll sich auf das beziehen, was angemessener Weise verlangt werden kann. Diese Umweltprüfung ist durch den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu dokumentieren und dem Entwurf des Bauleitplans beizufügen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 dient u. a. dazu, den Behörden Gelegenheit zu geben sich über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Daher wird der Umweltbericht bis zum nächsten Verfahrensschritt nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fertig gestellt.