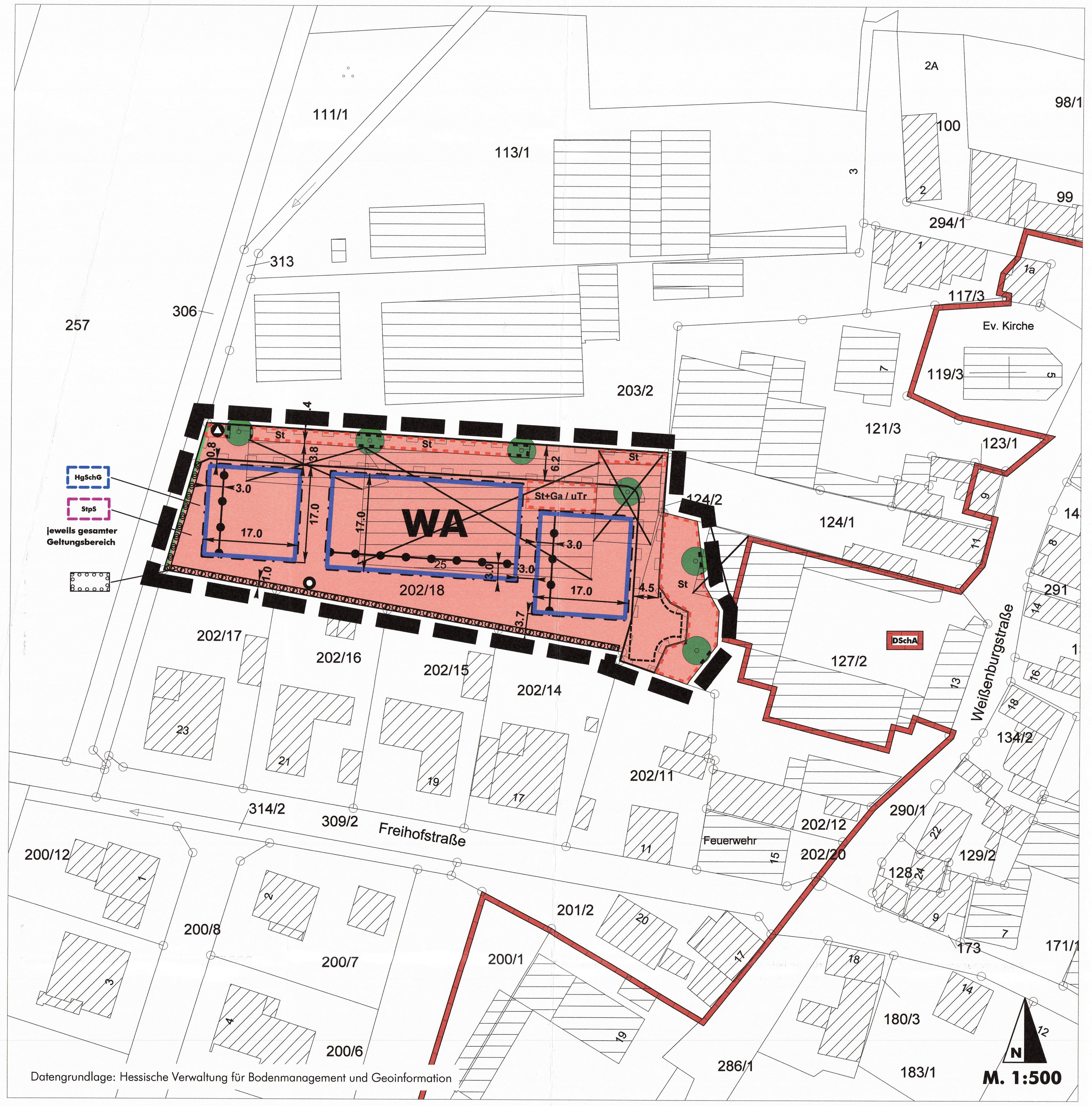
BEBAUUNGSPLAN NR. 245 'AN DER WEISSENBURG', GEMARKUNG BURG-GRÄFENRODE

STADT KARBEN



LEGENDE

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (Beispiel)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)

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

EH — nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze mit überbaubarer Fläche

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung

St+Ga — Stellplätze einschließlich überdachter Stellplätze sowie Garagen

St — Stellplätze — uTr — unterirdischer Technikraum

Bereitstellung zur Müllabholung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung Baum (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze unterschiedlicher Nutzungen

10.0 — Vermaßung in Meter (Beispiel)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anwohner, der Öffentlichkeit und der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (siehe textliche Festsetzungen)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

SD / PD — zulässige Dachformen: Satteldach, Pultdach

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

HgSchG — Heilquellenschutzgebiet von 1929, Zone I (gesamter Geltungsbereich)

StpS — Stellplatzsatzung der Stadt Karben, zurzeit in der Fassung vom 24. Oktober 2019 (gesamter Geltungsbereich)

DSchA — Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 2 Abs. 3 HDSchG) hier: Ortskern Burg-Gräfenrode (außerhalb des Geltungsbereichs)

IV. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

Gebäude und Flurstück gemäß Kataster

geplanter Gebäudeabriss

geplanter Brunnenschacht / Zisterne

geplante Straßenraumaufteilung

Aufbau der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	zulässige Dachformen

WA	
0,4	EH
II	SD / PD

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

1. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

1.2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

Gemäß §19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätz mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 85 % überschritten werden darf.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Soweit in den überbaubaren Grundstücksflächen eine Grenze unterschiedlicher Nutzungen eingetragen ist, dürfen in dem mit 3,0 m vermaßten Teil nur bauliche Anlagen ohne Höhenwicklung über dem Gelände wie z. B. Terrassen errichtet werden.

1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen mit der Kennzeichnung ‚St+Ga' sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nichtüberdachte Stellplätze sind darüber hinaus in den dafür ausgewiesenen Flächen mit der Kennzeichnung ‚St' zulässig und können auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit maximal einer Wohnung festgesetzt.

Sofern in einem Wohngebäude die Wohneinheiten nebeneinander angeordnet werden, beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten bis zu sechs pro Wohngebäude.

1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der Wege und Zufahrten

Stellplätze für Pkw sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen auszuführen. Das sind z.B. breitfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben. Davon ausgenommen ist die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesene Fläche.

Alternativ zur voranstehenden Bestimmung können befestigte Flächen wasserundurchlässig angelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird.

1.8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ GEGEN LICHTEMISSIONEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauGB)

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Bereich von Freiflächen (Straßen, Wege, sonstige Außenanlagen) sind ausschließlich energiesparende sowie arten- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer niedrigen Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe, geringer Blaulichtanteil) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen. Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen. Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.

Auf die Bestimmungen des § 41a BNatSchG wird zudem hingewiesen.

1.9 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Korridors wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner, der Öffentlichkeit und der Versorgungsträger festgesetzt.

1.10 ANLAGEN ZUR SOLARENERGIENUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Dachflächen der Wohngebäude sind zu mindestens einem Drittel der nicht nach Norden ausgerichteten Dachflächen des jeweiligen Gebäudes mit Anlagen zur Solarenergienutzung auszustatten.

Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen:

- solarthermische Anlagen zur Wärmeerzeugung,
- Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung,
- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen, die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

1.11 ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

1.11.1 Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, als Grünbereiche anzulegen.

Je 25 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Strauch gemäß Artenliste im Anhang zu pflanzen.

Pro 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung gemäß Artenliste im Anhang zu pflanzen und durch Pflege dauerhaft zu unterhalten.

1.11.2 Baumpflanzungen

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Bäume 2. Ordnung gemäß Artenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis bis zu 8 m abgewichen werden.

1.11.3 Randeingrünung

Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgehende Hecke bzw. Schnitthecke mit einer Höhe von mindestens 1,20 m gemäß Artenliste im Anhang im Sinne eines Sichtschutzes anzulegen.

1.11.4 Dachbegrünung

Dachflächen von Gebäuden und Garagen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus an Trockenheit angepassten Sukkulenten, Kräutern und niedrigwüchsigen Gräsern auszuführen. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

1.11.5 Übergreifende Bestimmungen

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.[1]

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS HESSISCHER BAUORDNUNG (HBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

2.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) zulässig.

Für Garagen, Carports sowie Nebenanlagen und untergeordnete Gebäude- bzw. Bauteile sind auch flache Dächer erlaubt.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

2.2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen[2].

Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Schüttungen von gefärbtem oder unbehandeltem Rindenmulch von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material oder Mulchmaterial als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

2.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen sind nur als Hecken oder als in Hecken integrierte Zäune zulässig. Die in Hecken integrierten Zäune sind ausschließlich als offene Einfriedungen (Drahtgeflechte, Stabgitter, etc.) mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig und müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben. Ausgenommen hiervon sind Terrassenwände.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sind abweichend hiervon Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Einfriedungen sind mindestens alle 12 m durch einen Materialwechsel oder durch Bepflanzung zu gliedern. Als Materialien sind Holz, Metall und mineralische Baustoffe zulässig.

3 WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS HESSISCHEM WASSERGESETZ (HWG)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 3 und Abs. 4 HWG)

Das auf versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten. Das permanent vorzuhaltende Retentionsvolumen von Zisternen ist anhand der bisherigen Einleitungsmenge (keine Erhöhung gegenüber Altbestand) in den Mischwasserkanal zu bemessen. Der erforderliche Drosselabfluss zum Mischwasserkanal wird im Rahmen des Entwässerungsgesuches ermittelt. Die abflusswirksame Dachauffangfläche stellt dabei die senkrechte Projektion der Dachfläche einer baulichen Anlage inkl. Dachüberstände und Dachrinnen dar.

Wasser von befestigten Oberflächen der Privatgrundstücke darf grundsätzlich nicht oberflächlich auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird ausdrücklich hingewiesen.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. benachbart gelten insbesondere folgende Vorgaben aufgrund anderer Gesetzlichkeiten:

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 5 m bedürfen einer Genehmigung.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für die Herstellung von Stellplätzen die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der jeweils aktuellen Fassung, zurzeit vom 24. Oktober 2019.

Gesamtanlage des Denkmalschutzes

Östlich außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Gesamtanlage ‚Ortskern Burg-Gräfenrode', die dem Denkmalschutz unterliegt.

5 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

   Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 ‚Allgemeiner Artenschutz' § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,...' sowie im Abschnitt 3 ‚Besonderer Artenschutz' § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten'.

   U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Denkmalschutz

   Wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann (§ 18 Abs. 2 HDSchG).

   Sofern bedeutende Reste mittelalterlicher Bebauung / Fundamente oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Hierzu sind die geplanten Bauabläufe so abzusprechen, dass eine ausreichende Grabungs- und Dokumentationszeit der Fachfirma eingeräumt wird. Die Kosten sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

   Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (z.B. Mauern oder Bodenverfärbungen und Fundgegenständen wie Scherben, Münzen, Skelettteile) ist § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) zu beachten. Hiernach gilt insbesondere eine Meldepflicht sowie die Pflicht zur Erhaltung über eine Woche nach der Meldung. Die Meldung hat unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu erfolgen (§ 20 HDSchG).

3. Altlasten, Bodenverunreinigungen

   Gemäß § 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) haben insbesondere Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, mitzuteilen.

   Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, sind diese unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

   Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

   Zu beachten sind in diesem Zusammenhang des Weiteren die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) und die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

4. Schutz von Mutterboden

   Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Eventuell bestehen Genehmigungspflichten, die zu beachten sind.

5. Pflanzabstände

   Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbG) ‚Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

6. Löschwasser

   Die Technische Mitteilung W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, die Technische Regel Arbeitsblatt W 440-1(A) vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen – TRWV-Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie die Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

   Kann die Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehältern (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an ‚offenen Gewässern' sicherzustellen.

7. Grundwasserverhältnisse, Bebaubarkeit

   Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Baugrundbeurteilung und orientierende Gründungsberatung durchgeführt.

   Gemäß dem Gutachten liegt das Mittel der Grundwasserspiegel bei 1,33 m unter Gelände. Dieser unterliegt langjährigen und jahreszeitlichen Schwankungen.

   Die Durchlässigkeit der Böden ist derart gering, dass zeitweise aufstauender versickernder Niederschlag auftritt, der als drückendes Wasser auf Bauwerke wirken kann. Vom Grundwasserspiegel an nach unten sind die Poren hundertprozentig grundwassergesättigt.

   Der höchste Grundwasserstand (Bemessungswasserstand) liegt etwa bei Geländeoberfläche hangparallel.

   In dem Gutachten werden Empfehlungen zur Bauwerksgründung und zur Bauwerksabdichtung gegeben.

6 ANHANG I: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus sind lediglich weitere standortgerechte, heimische Laubbäume sowie Kulturobstbäume der vorgegebenen Qualitäten bzw. Größen zulässig.

Generelle Hinweise zur Pflanzenauswahl:

Auf Stellplatzflächen, an Verkehrsflächen sowie in der Nähe von Gebäuden ist bei der Baum- und Strauchauswahl besonders auf Strahlungsfestigkeit und Trockenheitsresistenz zu achten.

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht in oder an Verkehrsflächen verwendet werden.

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Als Pflanzqualitäten sind Sträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.

7 ANHANG II: UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)[4] zum Bebauungsplan Nr. 245 ‚An der Weißenburg', Gemarkung Burg-Gräfenrode, ist „aufgrund der Biotoptypenausstattung des Gebietes [...] nicht damit zu rechnen, dass das Plangebiet streng bzw. europarechtlich geschützten Arten als essenzielle Reproduktionsstätte oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat dient. Die im Gebiet brütenden Hausrotschwänze können problemlos auf andere Nistplätze ausweichen.

Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar.

„Um eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG europarechtlich geschützter Vogelarten zu vermeiden sind die Gebäudeabrisse außerhalb der Brutperiode (März bis September) durchzuführen.

Bei Gebäudeabriss innerhalb der Brutperiode von März bis September sind die abzureißenden Gebäude im Vorfeld der Arbeiten auf potenzielle Vogelbruten zu untersuchen. Sollten Vogelbruten in den Gebäuden vorhanden sein sind die Arbeiten bis nach Ende der Brut und Ausfliegen der Jungvögel rückzustellen.

Die Beseitigung der wenigen Gehölze im Gebiet ist in der gesetzlich zulässigen Frist von 01.10 bis 28./29.02 durchzuführen.

Zum Ausgleich des Nistplatzverlustes des Hausrotschwanzes sollten in der entstehenden Reihenhaussiedlung oder auf der östlich angrenzenden, dem gleichen Besitzer gehörenden Parzelle des Landwirtschaftshofes Weißenburgstraße 13 drei Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter installiert werden."[5] Eine Betroffenheit der Art nach § 44 BNatSchG ist aus fachgutachterlicher Sicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, sofern der Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeit erfolgt.

Die vorgesehenen Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter sind bereits vor Beginn der Abbrucharbeiten am benachbarten Landwirtschaftshof oder aber unmittelbar nach Abschluss der Neubauarbeiten an der Reihenhaussiedlung anzubringen sowie dauerhaft zu warten und zu erhalten.

Unabhängig von den verpflichtend aufzuhängenden Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter wird empfohlen, die neu zu errichtenden Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten.

Über einen Erschließungsvertrag / städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Karben werden die notwendigen Maßnahmen und die weiteren Planungshinweise gesichert.

FUSSNOTEN

1 Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Hessischen Landesnachbarrechtsgesetzes (NachbG) sind parallel zu beachten.

2 Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

3 vgl. STREIM Bodengutachter: Gutachten, Objekt: Bauvorhaben von 12 Reihenhäusern, Karben, Burg Gräfenrode-Weißenburg, Zweck: Baugrundbeurteilung, Gründungsberatung, Frankfurt am Main, 05. Mai 2022

4 viriditas: Stadt Karben, Stadtteil Burg-Gräfenrode, Bebauungsplan ‚An der Weißenburg', Flur 1 Flurstück 202/18, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Weiler, 23. Februar 2022

5 vgl. viriditas: ... Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ..., S. 7

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**
   Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 20.05.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 30.04.2022 durch Veröffentlichung in der Wetterauer Zeitung und auf der Homepage der Stadt Karben.

3. **Beteiligung der Behörden:**
   Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 04.05.2022 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 15.06.2022.

4. **Bekanntmachung der Auslegung:**
   Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 30.04.2022 durch ortsübliche Bekanntmachung in der Wetterauer Zeitung und auf der Homepage der Stadt Karben.

5. **Auslegung des Planentwurfes:**
   Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2022 bis zum 15.06.2022 aus.

6. **Beteiligung der Behörden:**
   Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.12.2022 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahme endete am 20.01.2023.

7. **Bekanntmachung der 2. Auslegung:**
   Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte am 17.12.2022 durch ortsübliche Bekanntmachung in der Wetterauer Zeitung und auf der Homepage der Stadt Karben.

8. **2. Auslegung der Planentwurfes:**
   Der 2. Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.01.2023 bis zum 25.01.2023 erneut aus.

9. **Prüfung der Anregungen:**
   Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat die eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 27.04.23 geprüft, abgewogen und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

10. **Beschluss des Bebauungsplanes:**
    Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben den Bebauungsplan, mit Begründung und Anlagen, sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO in ihrer Sitzung am 27.04.23 als Satzung beschlossen.

11. **Bestätigung der Beschlüsse und der Verfahrensschritte:**
    Es wird bestätigt, dass die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst wurden und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden.

    .... Bürgermeister — Rahn, Bürgermeister — Dienstsiegel

12. **Ausfertigung, Übereinstimmung:**
    Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie mit der der Stadtverordnetenversammlung zum Satzungsbeschluss vorliegenden Fassung übereinstimmt.

    .... Bürgermeister — Rahn, Bürgermeister — Dienstsiegel

13. **Bekanntmachung und Inkrafttreten:**
    Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11. Nov. 2023 in der Wetterauer Zeitung und auf der Homepage der Stadt Karben tritt der Bebauungsplan in Kraft.

    .... Bürgermeister — Rahn, Bürgermeister — Dienstsiegel

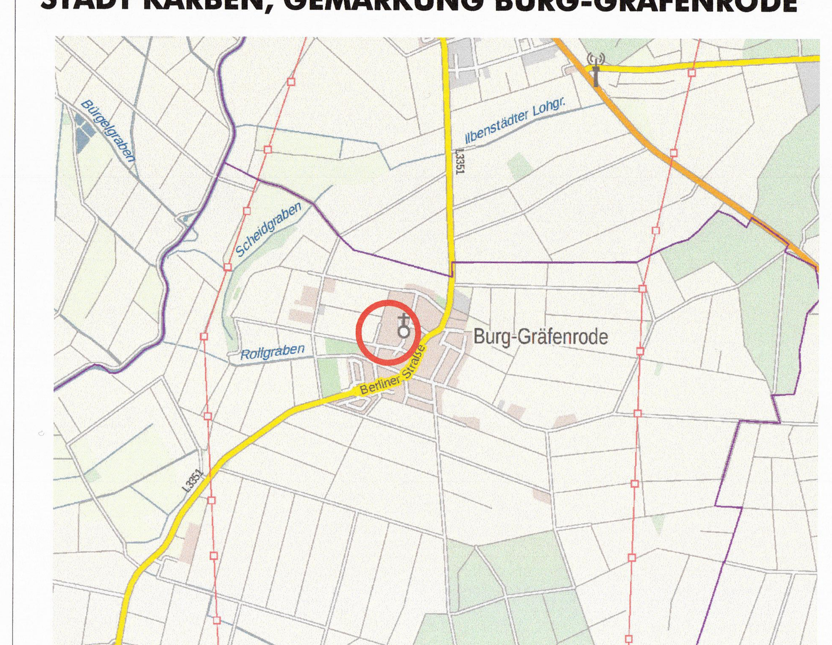
RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5).
6. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
7. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).
8. Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
9. Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) in der Fassung vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (GVBl. S. 460).

BEBAUUNGSPLAN NR. 245 'AN DER WEISSENBURG'

STADT KARBEN, GEMARKUNG BURG-GRÄFENRODE



- Phase .... Satzung
- Stand .... Mai 2023
- Maßstab 1:500
- Plangröße .... 1160 mm x 660 mm
- Projektnummer 21-18-11
- Bearbeiter .... Günter Beckermann

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung

isu

Jung-Stilling-Straße 19 — 67663 Kaiserslautern
Telefon 0631-310 90 590 — Fax 0631-310 90 592
E-Mail mail@isu-kl.de — Internet www.isu-kl.de