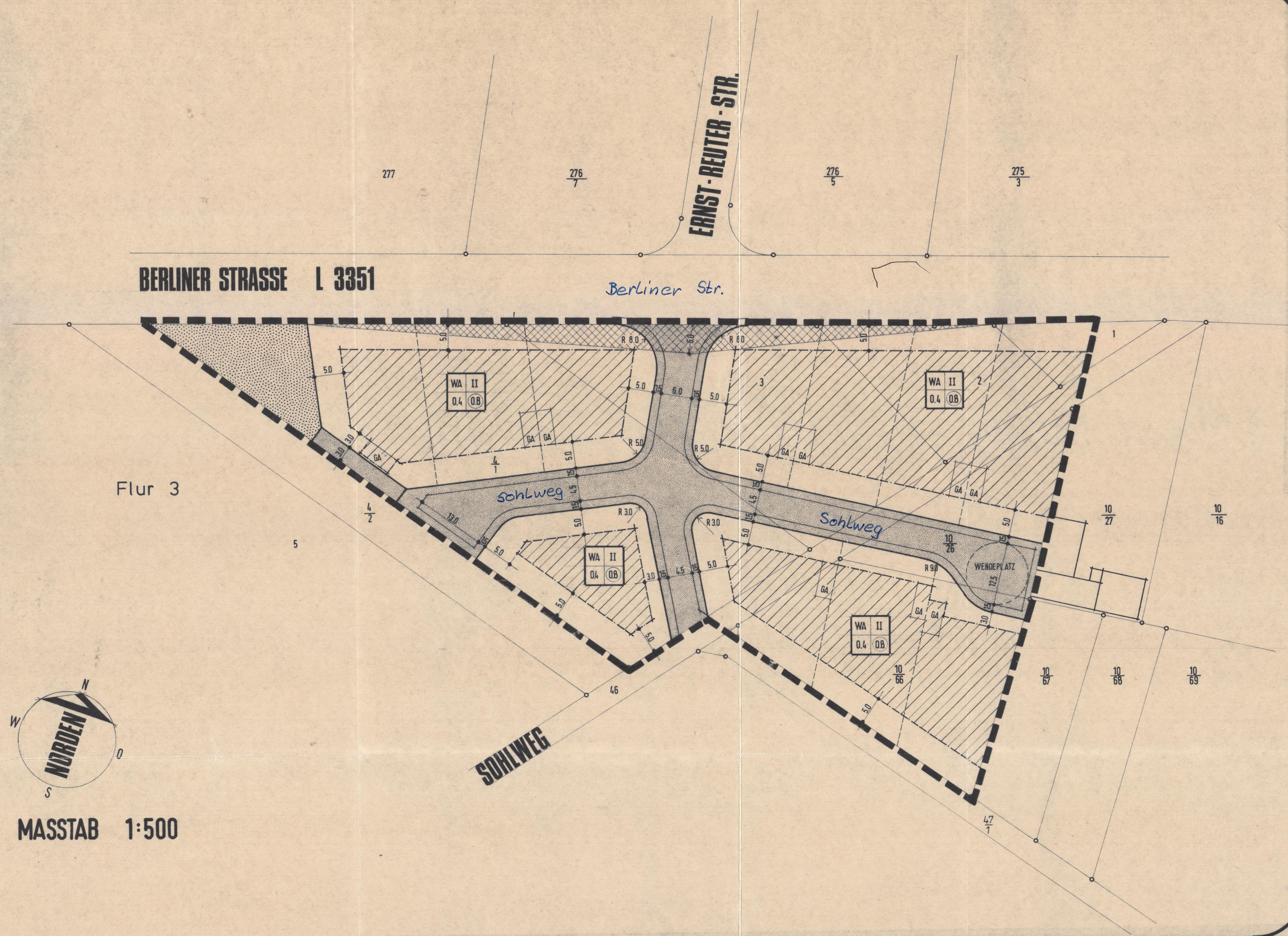




- Textfestlegungen**
1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 2. Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl GRZ = 0,4 § 19 BauNVO
Geschossflächenzahl GFZ = 0,8 § 20 BauNVO
 3. Bauweise: Offene Bauweise, gemäß § 22 (2) BauNVO sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
 4. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BBauG:
Der überwiegende Flächenanteil der Oberkante Erdgeschoß-
fußboden darf max. 1,00 m über den höchsten Punkt der dem
Grundstück anliegenden Erschließungsstraße liegen.
 5. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Abs. 4 BBauG:
5.1 Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz bzw. Garage nachzu-
weisen.
5.2 Garagen sind bis max. 7,50 m Länge - ohne Nachherzustimmung -
auf den gekennzeichneten Flächen als Grenzbebauung zulässig.
 6. Dachform:
6.1 Sattel- und Walmdächer bis max. 40° Neigung sind zulässig.
6.2 Firsttrichtung:
Die Firsttrichtung der Wohnhäuser ist parallel zu der in Ost-
West-Richtung durch das Plangebiet führenden Erschließungs-
straße auszurichten.
 7. Die Höhe der Einfriedigungen darf 1,30 m nicht überschreiten.
Hecken - insbesondere Laubgehölzen - ist der Vorrang zu geben.
 8. Die im Plangebiet ausgewiesenen Sichtflächen sind von jeder
sich behindernden Nutzung freizubehalten. Sträucher, Hecken und
sonstige Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m -
gemessen von Fahrbahnoberkante - nicht überschreiten.
 9. 80% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Garten-
oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen
sollen eine 25%ige Strauch- und Baumpflanzung einschließen.
(1 Baum entspricht 25 qm, 1 Strauch entspricht 1 qm).
 10. Die Südgrenze des Baugebietes ist mit standortgerechten Laub-
gehölzen als Ortsrandeinpflanzung anzupflanzen.

ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 (7) BBauG
- BAUGRENZEN § 23 BauNVO --- VORGESCHL. GRUNDSTÜCKSGR.
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE § 9 (1) NR. 11 BBauG
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE § 9 (1) NR. 15 BBauG
- ALLGEMEINES WOHNGEbiet § 4 BauNVO
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 2 BBauG
- GA FLÄCHEN FÜR GARAGEN § 9 (1) NR. 4 BBauG - SIEHE 5.2 TEXTFESTL.
- 1 2 NUTZUNGSSCHABLONE
3 4 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
3 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 4 GESCHOSSFLÄCHEN
- SICHTFLÄCHEN - SIEHE 8. TEXTFESTLEGUNGEN

BEGRIFFLICHUNG

Bebauungsplan Nr. 140 "Sohlweg" der Stadt Karben im Stadtteil
Burggräfenrode gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 "Sohlweg" wird
begrenzt im Norden durch die Berliner Straße (L 3351), im Osten
durch die Flur 3, Parzellen 10/27 + 10/67, im Süden durch den
Sohlweg und die Parzelle 47/2 (Feldweg) und im Westen durch die
Flur 3, Parzelle 4/2.

2. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus der derzeit gültigen 2. Änderung des
Flächennutzungsplanes vom 21.11.1978 entwickelt.

3. Zweck des Bebauungsplanes

Das Angebot an Bauplätzen im Stadtteil Burg-Gräfenrode ist prak-
tisch erschöpft. Wie auch schon mehrfach vom Ortsbeirat Burg-
Gräfenrode angeregt, soll durch die Ausweisung einiger neuer Bau-
plätze das Abwandern von jungen Bürgern verhindert werden.
Das Plangebiet umfaßt ca. 8.286,0 m² und befindet sich am west-
lichen Ortsrand des Stadtteils Burg-Gräfenrode, rechts der von
Groß-Karben kommenden L 3351 (Berliner Straße).
Durch die Festlegung der Firsttrichtungen parallel zu der in Ost-
West-Richtung durch das Plangebiet führenden Erschließungsstraße
soll eine reizvolle Staffelung der Wohnhäuser entlang der Berli-
ner Straße erreicht werden.
Den westlichen Abschluß des Plangebietes bildet eine ca. 340 m²
große öffentliche Grünfläche, die mit standortgerechten Gehölzen
und Solitärbäumen großzügig bepflanzt wird.

4. Straßen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine
in Gegenlage zu der Ernst-Reuter-Straße liegenden Straßeneinmün-
dung auf die Landstraße L 3351.

5. Nutzung

Sämtliche Ausweisungen entsprechen in der Art der Nutzung den
Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Karben sowie
im Maß der Nutzung dem § 17 (1) BauNVO.

6. Grünordnende Maßnahmen

Um eine sinnvolle und vernünftige Durchgrünung des Baugebietes
zu erreichen, wurden in den Bebauungsplan diesbezüglich verschie-
dene Textfestlegungen aufgenommen.
Besonderer Wert wurde bei der Planung auf die Ortsrandeinpflanzung
gelegt. Hierbei ist besonders die ca. 340 m² große öffentliche
Grünfläche zu nennen, die den westlichen Abschluß des Plangebie-
tes bildet, deren anschließend das Pflanzgebot "standortgerechte
Laubgehölze" für die am Ortsrand liegenden Grundstücke.

7. Heilquellenschutzgebiet

Die gesamte Gemarkung Burg-Gräfenrode und damit auch das Plangebiet
liegt nach der "Verordnung zum quantitativen Schutz der Heilquellen
in Oberhessen" vom 7.2.1929 in Zone I der Schutzbezirke, in der Auf-
grabungen und Bohrungen über 5m Tiefe gemäß § 123 HWG genehmigungs-
pflichtig sind.
Weiterhin liegt das geplante Baugebiet in der Zone IV des qualitativen
und in der Zone D des quantitativen zukünftigen Heilquellenschutz-
gebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle Brunn 3 der Fa.
Selzerbrunnen AG in der Gemarkung Groß-Karben.
Die im Sonderdruck "Der Naturbrunnen", Heft 4 - April 1966 -
enthaltenen und als verbindlich eingeführten Richtlinien für Heil-
quellenschutzgebiete für den qualitativen und quantitativen Schutz
aufgeführten Gefahrenherde bzw. Gebote und Verbote in den Zonen IV
und D sind zu beachten.

8. Bodenordnung

Um für die bauliche Nutzung nach Lage, Form und Größe zweckmäßig
gestaltete Grundstücke zu erhalten, werden zu gegebener Zeit
bodenordnende Maßnahmen durchgeführt.

9. Ver- und Entsorgung

Sowohl die Wasserversorgung als auch die Abwasserbeseitigung werden
durch noch zu erstellende baureife Entwürfe sichergestellt. Für beide
Versorgungsanlagen sind ausreichende Kapazitäten vorhanden.

10. Elektrische Energie

Wie aus der Stellungnahme der OVAG (Friedberg) vom 2.1.1980 her-
vorgeht, kann die Versorgung des ausgewiesenen Plangebietes mit
elektrischer Energie aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen.

11. Solaranlagen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie insbesondere die Ausrich-
tung der Gebäude schließen den Einbau von Solaranlagen nicht aus.

12. Erschließungskosten

12.1 Wasserversorgung	DM 40.000,-
12.2 Entwässerung (Trennsystem)	DM 64.000,-
12.3 Straßen,	DM 150.000,-
1.500 m ²	
12.4 Öffentliche Grünflächen	DM 15.000,-
340 m ²	



BEBAUUNGSPLAN NR. 140

GEMARKUNG
BURG-GRÄFENRODE

MASSTAB 1:500
SOHLWEG

STADT KARBEN

BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES
ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARGESTELLTEN GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLUR-
STÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS VOM 2.12.1980 ÜBEREINSTIMMEN.
FRIEDBERG, DEN 2.12.1980

PLANVERFASSER
STADT KARBEN
BAUAMT
SAUBERDORNSTRASSE 12-14
63677 KARBEN
KARBEN, DEN 25.11.1980
Der Magistrat der Stadt
Karben
Bürgermeister
BAUAMT

AUFSTELLUNGSVERMERK
DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VON DER STADTVORORDNETENVERSAMMLUNG
DER STADT KARBEN AM 20.10.1978 BESCHLOSSEN.
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 24.11.1978 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
KARBEN, DEN 13.4.81
DER BÜRGERMEISTER (Schönfeld)
Bürgermeister

ANHÖRUNG DER BÜRGER
DIE ANHÖRUNG DER BÜRGER FAND AM 20.2.1979 STATT UND WURDE AM 10.2.1979 ORTS-
ÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
KARBEN, DEN 13.4.81
DER BÜRGERMEISTER (Schönfeld)
Bürgermeister

OFFENLEGUNGSVERMERK
DIESER BEBAUUNGSPLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN NACH § 2a (6) DES BBauG IN DER
ZEIT VOM 16.1.1981 BIS EINSCHL. 12.2.1981 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE OFFENLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS WURDE AM 9.1.1981 ORTSÜBLICH
BEKANNTGEMACHT.
KARBEN, DEN 13.4.81
DER BÜRGERMEISTER (Schönfeld)
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 10 DES BBauG DURCH DIE STADTVORORDNETENVERSAMMLUNG
DER STADT KARBEN AM 12.3.1981 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
KARBEN, DEN 13.4.81
DER BÜRGERMEISTER (Schönfeld)
Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK
Genehmigt
mit Vfg. vom 09. Juni 1981
Ar. V/3-61 d 04/01
Darmstadt, den 09. Juni 1981
Der Regierungspräsident
im Auftrag

VERMERK ORTSÜB. BEKANNTMACHUNG UND OFFENLEGUNG NACH DER GENEHMIGUNG
DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 12 BBauG AB
ÖFFENTLICH AUSGELEGT. GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG
WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM RECHTSVERBINDLICH
GEWORDEN.
KARBEN, DEN
DER BÜRGERMEISTER

