

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. BauGB und BauNVO

1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs.7 BauGB) 
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO 
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 17 Abs.1 BauNVO)
Für den gesamten Geltungsbereich sind folgende Werte festgesetzt:
3.1 Zahl der Vollgeschosse: 2, zwingend (§ 20 BauNVO)
3.2 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 (§ 19 BauNVO)
3.3 Geschosflächenzahl (GFZ): 0,8 (§ 20 BauNVO)
4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Für den gesamten Geltungsbereich ist "Offene Bauweise" festgesetzt (§ 22 Abs.2 BauNVO)
Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten bebaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:
4.1 nur Einzelhäuser 
4.2 nur Doppelhäuser 
5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
5.1 Baulinien (§ 23 Abs.2 BauNVO) 
5.2 Baugrenzen (§ 23 Abs.3 BauNVO) 
6. VERKEHRSPFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DEN REIHENDEN VERKEHR (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
6.1 Öffentliche Verkehrsflächen 
6.2 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) 
6.3 Öffentliche Grünflächen 
8. PLANUNGS-, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)
8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) 
8.1.1 Flächen für Streuobstwiesen 
Flächen mit der Ausweisung "Streuobstwiese" sind mit hochstämmigen Obstbäumen - ausschließlich alte Lokalsorten - zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit einer Mischung aus einheimischen, standortgerechten Kräutern und Gräsern einzusen. Die Wiese ist 1-2 mal pro Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 1. Juli, der zweite nicht vor dem 1. September stattfinden darf.
8.2 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b) 
8.2.1 Zu erhaltender Wiesenrain
Der Wiesenrain ist zur Vermeidung der Verbuchung alle 3 Jahre nicht vor dem 15. September zu mähen.

- 8.2.2 Zu erhaltender Gehölzraum
Der Gehölzraum ist der Eigenentwicklung zu überlassen. Ggf. notwendige Pflegemaßnahmen sind ausschließlich in der Zeit zwischen dem 1. September und dem 28. Februar durchzuführen. 
- 8.3 Die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich mit Pflasterbelag ohne Fugenverguß zu befestigen. 
- 8.4 Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und andere Pflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
8.4.1 Anzupflanzende Bäume (fixierter Standort)
Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (bei Pflanzung) aus folgender Artenliste zu verwenden:

Sorbus aucuparia	- Eberesche
Acer platanoides	- Spitzahorn
Populus tremula	- Espe
Sorbus domestica	- Speierling
Ulmus carpinifolia	- Feldulme
Prunus avium	- Vogelkirsche

8.4.2 Anzupflanzende Feldholzhecken
Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubholzarten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- R.Hartrieel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Lonicera xylosteum	- R.Heckenkirsche
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundrose
Rosa rubiginosa	- Zaunrose
Salix caprea	- Salweide
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Corylus avellana	- Haselnuß

Die Hecken sind zu erhalten und der Eigenentwicklung zu überlassen. Ggf. notwendige Pflegemaßnahmen sind ausschließlich in der Zeit zwischen dem 1. September und dem 28. Februar durchzuführen.
- 8.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Erschließungs- und Gartenwege sowie Terrassen- und Stellplatzflächen sind zulässig. Ihr Anteil an der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf 25 % nicht überschreiten. Die Entwässerung dieser Flächen muß in die unverriegelten Vegetationsflächen erfolgen. Stellplätze und Garageneinfahrten dürfen nur mit Rasengitter- oder Rasenpflastersteinen mit mindestens 4 cm Fuge oder mit einem wassergebundenen Belag befestigt werden. Der Anteil an Stauden und/oder Gehölzpflanzungen muß mindestens 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche betragen. Je Grundstücksparzelle ist ein klein- bis mittelkroniger, hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18 - 20 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang 14 - 16 cm, Stammhöhe mind. 180 cm) anzupflanzen und zu unterhalten.
- 8.6 Dachbegrünung
Garagendächer mit einer Dachneigung von weniger als 30° a.T. sind zu begrünen.
- 8.7 Der Einsatz von Bioziden ist auf allen Flächen des Plangebietes unzulässig
9. SONSTIGE PLANZEICHEN
9.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB) 
9.2 Garagen oder Stellplätze 

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 87 Abs.4 Hess.Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauGB

10. Dachform, Dachneigung und Traufhöhe:
Der Bezugspunkt für die Festlegung der Traufhöhe über NN (Geländeoberfläche) wird im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt (§ 2 Abs.4 HBO).
Die Wohngebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 30 - 45° a.T. zu versehen. Die Firsthöhe beträgt maximal 9,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche.
 11. Dachdeckung
11.1 Wohngebäude
Die Dächer aller Wohngebäude sind mit roten Ton- oder Betonziegeln zu decken.
11.2 Garagen
Garagendächer mit einer Dachneigung von mehr als 30° a.T. sind mit roten Ton- oder Betonziegeln zu decken. Garagendächer mit einer Dachneigung von weniger als 30° a.T. sind mit Gründächern zu versehen (siehe auch 8.6).
 12. Einfriedigungen
Grundstückeneinfriedigungen sollten in Form eines max. 1,20 m hohen Zaunes hergestellt werden, der mindestens 10 cm Bodentiefe hat.
An den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten, westlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen auf die Flucht der Gebäude zurückzusetzen. Im Bereich vor den Garagen ist eine Einfriedigung nicht zulässig.
 13. Regenwassernutzung
Anfallendes Dachwasser ist in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung zu nutzen. Für Bau und Betrieb der Anlagen sind die Richtlinien des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit "Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden - Empfehlungen für Bau und Betrieb" anzuwenden.
- HINWEISE:**
- A. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird empfohlen. Sie sind auf allen Dachflächen zulässig.
 - B. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20.3 HDSchG).
 - C. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannt Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Um eine eventuelle Gefährdung zu vermeiden und um die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gemäß Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Karben oder dem Kreisrat des Wetteraukreises - Amt für Abfallwirtschaft - anzuzeigen.
 - D. Sollte bei der Bebauung von Grundstücken während der Grubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muß.
 - E. Gemäß § 51 Abs.3 HWG soll, soweit wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden, bei dem es anfällt. Für eine konzentrierte Versickerung, vorallem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES

ES WIRD BESCHNEIDET, DASS DIE DARGESTELLTEN GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.
FRIEDBERG, DEN 18. MÄRZ 1993
DER LANDRAT DES WETTERAUKREISES
-KATASTERAMT-
IM AUFTRAG:
GEZ. GAIL
VERM.- DIREKTOR

PLANVERFASSER

ASAD
ARBEITSGEMEINSCHAFT STADTEBAU-ARCHITECTUR DARMSTADT
64285 DARMSTADT
TEL. 06151/651913

AUFSTELLUNGSVERMERK

DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT KARBEN AM 7.2.92 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 8.1.93 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. (§ 2 BauGB)
KARBEN, DEN 16.2.94

Engel
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BÜRGER

GEM § 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs.2 BauGB - MASSNAHMEN-GESETZ
PLANEINSICHT VOM 8.11.93 BIS 10.12.93 WURDE ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 5.11.93
KARBEN, DEN 16.2.94

Engel
Bürgermeister

OFFENLEGUNGSVERMERK

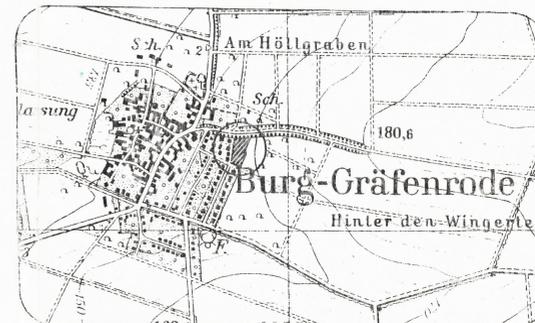
DIESER BEBAUUNGSPLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN NACH § 3 Abs.2 BauGB IN DER ZEIT VOM 8.11.93 BIS EINSCHL. 10.12.93 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE OFFENLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS WURDE AM 5.11.93 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
KARBEN, DEN 16.2.94

Engel
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 10 BauGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT KARBEN AM 11.3.1994 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
KARBEN, DEN 23.3.94

Engel
Bürgermeister



Die Wirkung des § 11 Abs.3 BauGB ist mit Ablauf des 5. Juli 94 eingetreten.
Az.: IV 34-61d 04/91 - Burg-Gräfenrode 4 -
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
Polmer



Amtlich bekannt gemacht.
Karben, den 14.7.94
In Kraft getreten
am 15.7.94

BEBAUUNGSPLAN NR. 155

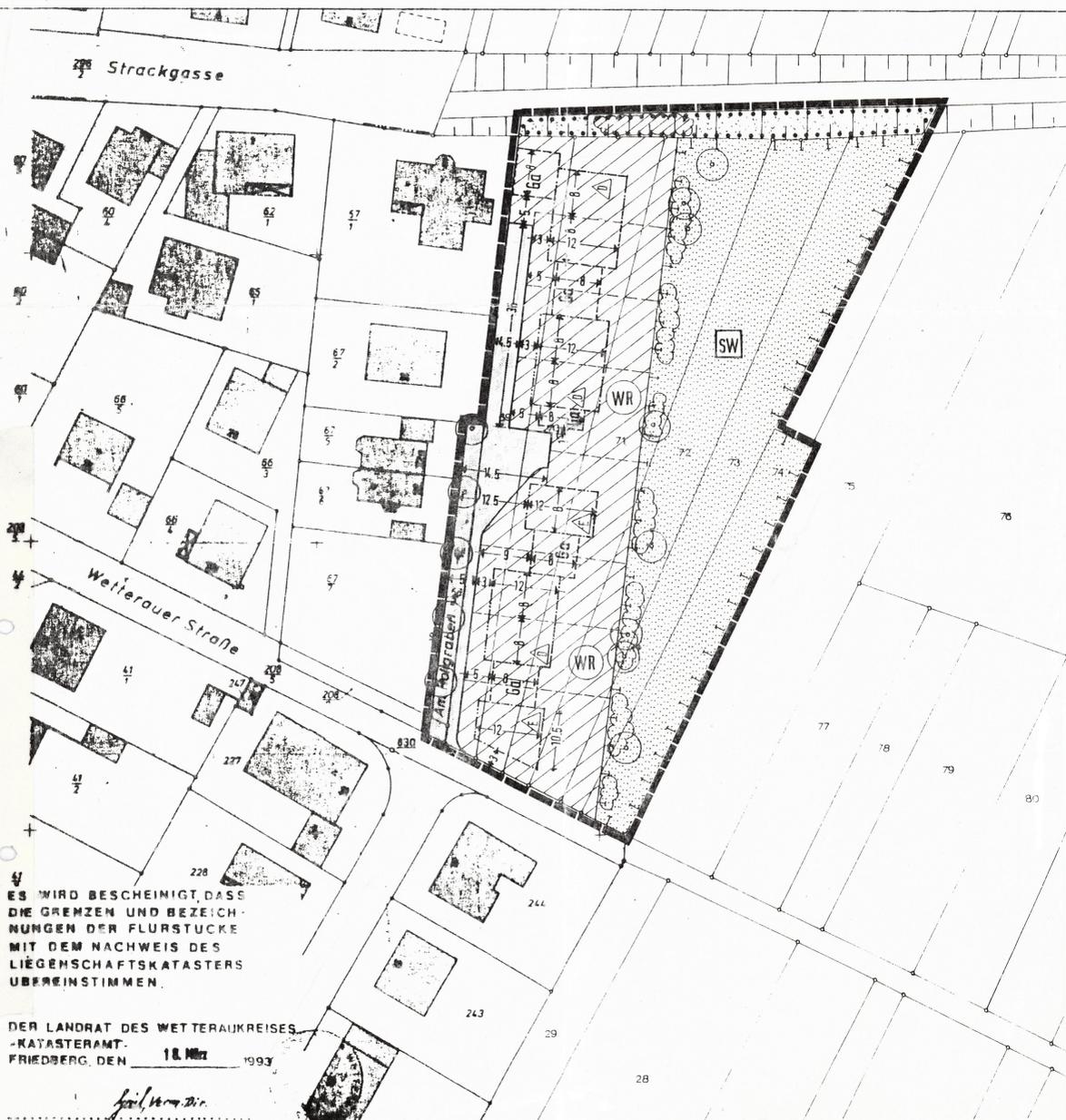
GEMARKUNG
BURG-GRÄFENRODE

MASSTAB 1:500

ROLLGRABEN



STADT KARBEN



ES WIRD BESCHNEIDET, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.
DER LANDRAT DES WETTERAUKREISES -KATASTERAMT-
FRIEDBERG, DEN 18. MÄRZ 1993