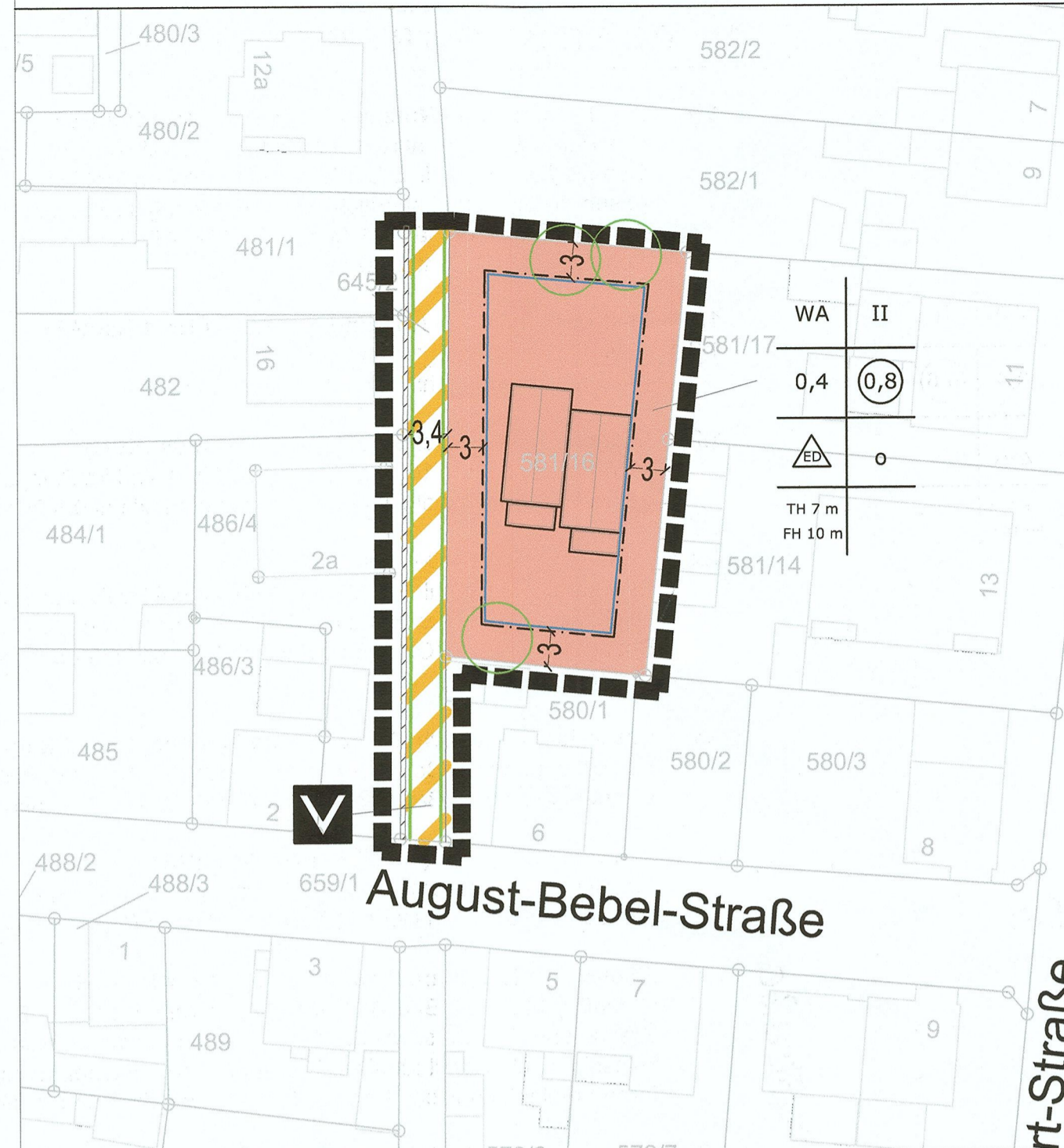


# STADT KARBEN BEBAUUNGSPLAN NR. 200 "AUGUST-BEBEL-STRAßE"



## Planbild ZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung

Nutzungsschablone:

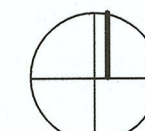
Art der baulichen Nutzung z.B. WA, Allgemeines Wohngebiet	WA	II	Zahl der Vollgeschosse z.B. II
Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,4	0,4	0,8	Geschossflächenzahl z.B. GFZ 0,8 als Höchstmaß
Bauweise z.B. nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	o	o	Bauweise z.B. o (offene Bauweise)
Gebäudehöhe z.B. max. Traufhöhe, max. Firsthöhe	TH 7 m		FH 10 m

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
z.B. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ), (§ 16 BauNVO), als Höchstmaß  
z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), (§ 16 BauNVO)  
II Zahl der Vollgeschosse  
TH Traufhöhe  
FH Firsthöhe
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
o offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)  
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Bäume geplant (Standorte sind unverbindliche Vorschläge)
- Flächen für Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)**  
Stützmauer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Darstellungen ohne Normcharakter

- Bestandsgebäude, Hausnummern
- Flurstücksgrenzen
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- 700 Vermaßung in Meter, z.B. 6,5 m
- Beispiel Gebäude

Maßstab 1:500



## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Außerdem sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**  
Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.
  - Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**  
In Verbindung mit § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 0,8 festgelegt.
  - Höhe der baulichen Anlagen**  
Es wird eine maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut) von 7 m und eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmittelle der angrenzenden Erschließungsstraße.
- Bauweise und überbaubare Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO) und die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei dem Bau von Einzelhäusern beträgt 300 m² und bei dem Bau von Doppelhäusern 300 m² je Doppelhaushälfte.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Das gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird je Einzelhaus mit maximal 2 und je Doppelhaushälfte mit maximal 1 festgesetzt.
- Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
Mindestens 70 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 13 BauGB)**  
Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Je 150 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 16 / 18 cm) oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Wege und Aufenthaltsflächen / Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 HBO)**  
Private Wege und Aufenthaltsflächen sowie Stellplatzflächen auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Dachgestaltung**
  - Dachbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**  
Flachdächer und schwach geneigte Dächer bis 15° Neigung (Gebäude, Carports) sind extensiv zu begrünen.
  - Dachgauben, Zwerchdächer, Giebel und Einschnitte (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**  
Dachgauben, Zwerchdächer, Giebel und Einschnitte in die Dachform sind einzeln mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig. In mehrfacher Anordnung darf die Summe maximal das 0,5fache der Traufänge betragen.

## 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**  
Bodendenkmäler (wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden zu melden. Funde und Fundgegenstände sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).
- Heilquellenschutzgebiet Zone I**  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes (HQSG) von 1929. Nach dieser Verordnung bedürfen Abgrabungen und Bohrungen über 5 m einer Genehmigung. Die Ausnahme genehmigung hierfür erteilt die Untere Wasserbehörde des Wetteraukreises.

## 4. HINWEISE

- 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.
- Stellplatzsatzung**  
Die Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Karben sind zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Auswahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen.
- Altlasten**  
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
- Grundwasser**  
Sollte bei der Bebauung von Grundstücken während der Grubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.
- Dachflächenwasser**  
Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für eine konzentrierte Versickerung, vor allem dann, wenn hierzu Versorgungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG ist das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen auf dem Grundstück zu sammeln ist. Überläufe der Zisterne sind verzögert auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) m.W.v. 01.05.1993,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zu letzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548)

## VERFAHRENSVERMERKE

Katastervermerk  
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachbarkataster des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 20.02.2012 überein.  
Friedberg, den 30. SEP. 2013  
Dureuil  
Amt für Bodenmanagement Bidingen  
Landrat des Wetteraukreises  
Katasteramt  
Im Auftrag: BÜDINGEN

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:**  
Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Stadt Karben am 03.02.2012 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25.02.2012 in der Wetterauer Zeitung.  
Karben, den 28.02.2012  
Bürgermeister
- Offenlegungsvermerk gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:**  
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 11.02.2012 bis einschließlich 03.03.2012 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 3.03.2012 in der Wetterauer Zeitung.  
Karben, den 14.03.2012  
Bürgermeister
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:**  
Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2012 bis 05.03.2012 festgelegt.  
Karben, den 14.03.2012  
Bürgermeister
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO:**  
Der Planentwurf wurde am 22.03.2012 als Satzung beschlossen.  
Karben, den 28.03.2012  
Bürgermeister
- Bekanntmachung:**  
Der Planentwurf wurde am 29.03.2012 als Satzung bekannt gemacht.  
Karben, den 29.03.2012  
Bürgermeister

## Stadt Karben

Rathausplatz 1  
61184 Karben

Bebauungsplan Nr. 200 "August-Bebel-Str."  
Stand: 10.04.2012



Planungsbüro Ralf Werneke  
Friedrichstraße 35; 63450 Hanau

Stadt- und Landschaftsplanung  
Tel. 06181 / 93 42 16 Fax 06181 / 93 42 17