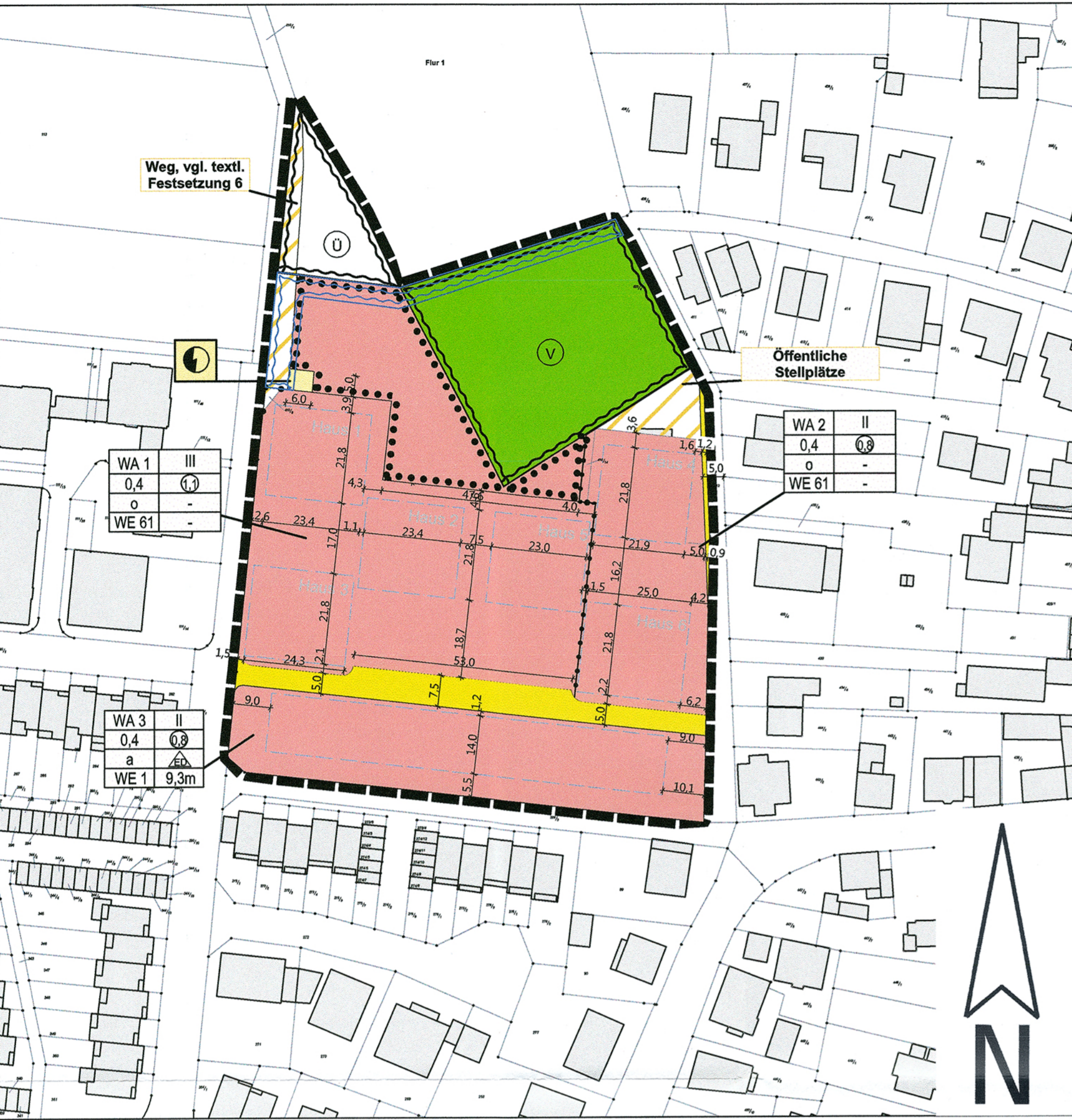


Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB	Grün-Festsetzungen	§ 9 (1) Nr.15 und 25 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet § 9(1) Nr.1 BauGB, §4 BauNVO		Öffentliche Grünfläche § 9(1) Nr. 15 BauGB	
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen § 9(1) Nr. 25b BauGB	
0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (GRZ) § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO		Wasserschutz und Wasserwirtschaft	§ 9 (1) Nr.16 BauGB
0,8 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ) § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO		Fläche für Maßnahmen zum Hochwasserschutz: Deich § 9(1) Nr. 16 BauGB	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO		Sonstige Planzeichen	
Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen Stellung baulicher Anlagen	§ 9 (1) Nr.2 BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9(7) BauGB	
offene Bauweise § 9(1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO		Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baul. Nutzung § 16 (5) BauNVO	
abweichende Bauweise § 9(1) Nr. 2 BauGB, §22 (4) BauNVO		Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 (6), (6a) BauGB
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9(1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO		Überschwemmungsgebiet Übernahme gemäß Verordnung vom RP Darmstadt	
Baugrenze § 9(1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO		Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz Übernahme aus dem RegFNP 2010	
Mindestbreite der Baugrundstücke	§ 9 (1) Nr. 3 BauGB	Kataster / Bemaßung	
9,3 m Mindestbreite in Metern (vgl. Textfestsetzung 4) § 9(1) Nr. 3 BauGB		417/5 Flurstücksnummer	
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB	Flurstücksgrenze	
1 WE Maximale Zahl der Wohneinheiten (vgl. Textfestsetzung 5) § 9(1) Nr. 3 BauGB		Gebäude Bestand	
Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr.11 BauGB	Bemaßung	
Öffentliche Verkehrsfläche § 9(1) Nr. 11 BauGB		Erläuterung der Nutzungsschablone	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gemäß Texteintrag) § 9(1) Nr. 11 BauGB		Algemeines Wohngebiet (vgl. Textfestsetzung 1)	
Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) Nr.12 BauGB	Grundflächenzahl (GRZ)	
Fläche für Versorgungsanlagen § 9(1) Nr. 12 BauGB		o offene Bauweise a abweichende Bauweisen	
Zweckbestimmung: Elektrizität (Transformatorstation) § 9(1) Nr. 12 BauGB		maximale zulässige Anzahl der Wohneinheiten (vgl. Textfestsetzung 5)	

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.05.2015	BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses am 19.12.2015
OFFENLAGEBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2015	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom 16.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.07.2015 aufgefordert.
OFFENLAGE Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 18.01.2016 bis einschließlich 19.02.2016 durchgeführt	BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am 09.01.2016
SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.04.2016	BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom 14.01.2016 von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.02.2016 aufgefordert.
BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT Der Satzungsbeschluss wurde am 16.04.2016 bekanntgemacht mit Hinweis, wo der Plan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Karben, den 16. Juni 2016 Der Magistrat der Stadt Karben Bürgermeister	

Textliche Festsetzungen, Gestaltungssatzung, Hinweise

A Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015 in Verbindung mit der Baumzonenverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Nicht zulässig sind gem. §1 Abs.6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16, 19, 20 BauNVO)

2.1 Innerhalb der als Wohngebiet festgesetzten Flächen sind die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die GRZ ist für das WA 1 und WA 2 insgesamt zu ermitteln.
Eine Überschreitung der Grundfläche im WA 1 und WA 2 durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird ist bis zu einer GRZ von maximal 0,7 zulässig.

2.2 Als untere Bezugshöhe wird im WA 1 und WA 2 folgende Geländeoberfläche festgelegt:
Haus 1: 0,00m = 111,65 üNN Haus 4: 0,00m = 112,20 üNN
Haus 2: 0,00m = 111,85 üNN Haus 5: 0,00m = 112,00 üNN
Haus 3: 0,00m = 111,85 üNN Haus 6: 0,00m = 112,00 üNN

2.3 Als maximale Gebäudehöhe wird im WA 1 und WA 2 festgesetzt:
Haus 1: 13,5 m Haus 4: 10,5 m
Haus 2: 13,5 m Haus 5: 13,5 m
Haus 3: 13,5 m Haus 6: 10,5 m

2.4 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Dachaufbauten sowie Erschließungskerne (Treppenhaus, Aufzug) sowie durch damit im Zusammenhang stehende gestalterische Elemente überschritten werden.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22, 23 BauVO)

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im WA 1 und WA 2 um bis zu 1 m überschritten werden durch Balkone und Loggien, wenn diese maximal ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen.

3.2 Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind nur im WA 1 und WA 2 zulässig.

3.3 In der abweichenden Bauweise im WA 3 werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- Doppel- oder Kettenhäuser errichtet. Die Länge der Hausformen (ein Einzel- Doppel- oder Kettenhaus) muss dabei mindestens 6m betragen

4. Mindestbreite für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Im WA 3 werden Mindestbreiten für die Baugrundstücke festgesetzt, dieser Wert gilt je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Kettenhaus). Die festgesetzten Größen sind im zeichnerischen Teil als absolute Zahl in m eingetragen (siehe Nutzungsschablone).

5. Zulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im Bebauungsplan ist die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt (siehe Nutzungsschablone: Wohneinheit = WE).

5.2 Im WA 1 und WA 2 sind insgesamt 61 WE je 6.239 m² Grundstücksfläche zulässig. Dies bedeutet dass bei einer Gesamtfläche im WA 1 und WA 2 von 6239 m² insgesamt 61 WE zulässig sind und diese dann auf beide Wohngebiete aufgeteilt werden.

5.3 Im WA 3 ist die Anzahl in der Nutzungsschablone angegeben. Die Anzahl gilt im WA3 für jeweils ein Wohngebäude (ein Einzelhaus, eine Doppelhaushälfte bzw. ein Kettenhaus).

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

6.1 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Der Weg hat die Zweckbestimmungen Zugang und Zufahrt, Fuß- und Radweg zur Nidda

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB) abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§9 Abs.1 Nr.2a BauGB)

7.1 **Elektrizität (Transformatorstation)**
Die Station ist auf der dafür festgesetzten Fläche mit einem Grenzabstand kleiner 3m aber größer 0m zu errichten.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

8.1 Innerhalb der Grünfläche und der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Sträucher und Bäume zu erhalten.
Die Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, sind Ersatzpflanzungen (1 Strauch/m², für Bäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm) derselben Art vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

B Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen
Aufgrund § 81 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011, Gültigkeit vom 03.12.2010 bis 31.12.2015

1. Staffelgeschosse
Ein Staffelgeschoss je Gebäude ist in allen Wohngebieten zulässig.
Im WA 2 muss das Staffelgeschoss von der östlichen Gebäudekante um mindestens 1,5 m zurückspringen.

C Hinweise

1. Stellplätze

1.1 Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

1.2 Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird für die Anlage von Stellplätzen empfohlen.

2. Bodendenkmäler
Es sind keltische und germanische Siedlungen sowie Gräberfelder im Umfeld belegt, die in das Plangebiet hinreichen können.

2.1 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so sind diese nach §20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie, Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis in Friedberg zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

2.2 Die Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) sind von einer archäologischen Fachfirma zu begleiten, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Voraussetzung ist der Oberbodenabtrag mit Hilfe einer ungezählten Baggerschaufel (Böschungshobel) nach Anweisung der Fachfirma. Auftretende Bodendenkmäler sind zu dokumentieren und zu bergen. Die Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

3. Wasser- und Hochwasserschutz

3.1 Heilquellenschutz
Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe sind genehmigungspflichtig.

3.2 Überschwemmungsgebiet
Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind keine baulichen Anlagen oder das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche zulässig.

3.3 Vernässungsgefährdete Gebiete
Die gesamte Fläche im Geltungsbereich ist aufgrund hoher Grundwasserstände ein vernässungsgefährdetes Gebiet.

4. Bergbau
Das Gebiet wird von auf Kohlenäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt.

5. nachsorgender Bodenschutz
Sollten während Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten und/oder Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung/Altlast bzw. kontaminiertes Grundwasser auftreten, so ist die Bodenschutzbehörde (Bodenschutz West) beim RP Darmstadt unverzüglich schriftlich zu informieren.

6. vorhandene Leitungen

6.1 Stromleitungen
Im Plangebiet sind 0,4kV-Kabel sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Ebenso besteht ein 0,4 kV-Hausanschluss. Außerhalb des Plangebiets, unmittelbar westlich angrenzend verläuft ein 20kV Kabel in der Straße „Hessenberg“.
Bei notwendigen Erdarbeiten im Bereich der Kabel ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass sie sich vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg in Verbindung setzt.
Im Falle von Bepflanzungen sind die vorhandenen bzw. geplanten Kabel zu schützen.

7. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird empfohlen.

8. Artenschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (europäische Vogelarten, Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sollten Baumaßnahmen und Rodungsarbeiten - soweit erforderlich - möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. nur nach dem 30.09. und vor dem 01.03. des Folgejahres, durchgeführt werden. Auch der Abriss von Gebäuden sollte in diesem Zeitraum begonnen werden.
Sind Baumaßnahmen und Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von europäischen Vogelarten, betroffen sein können. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung erforderlich. Die an das geplante Wohngebiet angrenzenden Gehölzbestände sind vor jedweder baubedingten Beeinträchtigung zu schützen.
Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.
Zur Vermeidung von Kollisionen von Fledermäusen mit Kraftfahrzeugen als Folge einer Anlockung sollten bei einer Beleuchtung von Straßenverkehrsflächen ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck- oder LED-Lampen verwendet werden.

9. Spielflächen
Im Inneren des Plangebietes - nördlich des Wohnweges und zwischen den zwei Gruppen aus je drei Mehrfamilienhäusern - ist ein Kinderspielfeld für die Bewohner der neuen Wohngebäude geplant.

Bebauungsplan Nr. 213 "Am Park" Karben - Satzung -

*Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

0m 10m 50m 100m

Maßstab 1:1000

Stand: 14.03.2016

BLFP FRIELINGHAUS ARCHITEKTEN
PLANUNGS GMBH · BAULEITUNGS GMBH · ARCHITEKTEN BDA
STRASSHEIMER STR.7 TEL.: 06031/ 60 02-00 E-MAIL: mailto:blfp.de
61169 FRIEDBERG FAX: 06031/ 60 02-22 www.blfp.de