

Zeichnerische Festsetzungen



Textliche Festsetzungen

A Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56) werden festgesetzt:	
1. Gemeinbedarfsfläche (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB) Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind zulässig: 1. Hallenfreizeitbad 2. Feuerwehr 3. Kindertagesstätte und Spielplatz	4.4 Öffentlicher Fußweg Die öffentliche Verkehrsfläche – Zweckbestimmung Fußweg ist als Grasweg anzulegen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m §19 Abs.4 S. 3 BauNVO) Innerhalb der als Gemeinbedarfsfläche ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche durch: • Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, • Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, • bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird ist in folgendem Umfang zulässig: • Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Hallenfreizeitbad“: bis zu einer GRZ von maximal 0,7 • Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Feuerwehr“: bis zu einer GRZ von maximal 0,8 • Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Spielplatz“: bis zu einer GRZ von maximal 0,4	5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB) 5.1 Fläche für Anpflanzungen A1 Die Fläche A1 ist zu modellieren (Gestaltung mit einer Aufschüttung /einem Erdwall von mindestens 2m Höhe) und mit Büschen und Bäumen (Pflanzliste 3) zu begrünen. 5.2 Fläche für Anpflanzungen A2 Die Fläche A2 ist mit Büschen und Bäumen (Pflanzliste 3) zu begrünen. 5.3 Grundstücksfreie Flächen Kindertagesstätte Die unbefestigten Grundstücksflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Spielplatz sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (Pflanzliste 3). 6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB) 6.1 Fläche für Erhaltung E1 Auf der Fläche E1 sind die zwischen der Feuerwache und der Nidda vorhandenen Gehölz-bereiche, soweit sie nicht durch die Renaturierung der Nidda in Anspruch genommen werden, zu erhalten und auf den beiden angrenzenden Flurstücken (145/2 und 146/2) im Rahmen der Renaturierung der Nidda weiterzuführen. Die angrenzend an die Feuerwehr vorhandenen Gebäude sind zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzten. 6.2 Fläche für Erhaltung E2 Auf der Fläche E2 ist die entlang des Skulpturenparks vorhandene Baumhecke aus Hainbuchen zu erhalten, soweit sie außerhalb der Flächen liegt, die der zukünftigen Renaturierung der Nidda dient. 6.3 Grundstücksfreie Flächen Feuerwehr Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. 6.4 Grundstücksfreie Flächen Hallenfreizeitbad Die zwischen der Straße "Am Breul" und dem Hallenbad befindlichen Baumreihen sind zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
3. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB) 3.1 Die als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Renaturierung, Erholung“ festgesetzten Flächen sind im Rahmen der Renaturierung der Nidda herzustellen, insbesondere sind hier Gewässerweiterungen, Böschungsabflachungen und die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche vorzunehmen. 3.2 Die als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „extensive Wiese“ festgesetzte Fläche ist als öffentliche Grünfläche mit Ziel des Naturerlebnisses anzulegen.	7. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB) Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 36093 Wertpunkte des Ökointos der Stadt Karben zuzuordnen.
4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 4.1 Maßnahmenfläche M1 Auf der Fläche M1 ist eine extensive Wiese zu entwickeln und im Rahmen der dauerhaften Pflege zukünftig zweimal im Jahr zu mähen. 4.2 Maßnahmenfläche M2 Die Fläche M2 ist im Rahmen der Renaturierung der Nidda herzustellen, insbesondere sind hier Böschungsabflachungen und Anpflanzungen von Auertypischen Gehölzen vorzunehmen. 4.3 Wege- und Zufahrtsflächen Kindertagesstätte Wege und Zufahrten sowie Stellplätze im Bereich der Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Spielplatz – sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Fugenpflaster oder Rasengittersteinen auszuführen.	

Planzeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB GRZ 0,2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (GRZ) § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO	
Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr.5 BauGB H Hallenfreizeitbad § 9(1) Nr. 5 BauGB F Feuerwehr § 9(1) Nr. 5 BauGB K Kindertagesstätte und Spielplatz § 9(1) Nr. 5 BauGB	§ 9 (1) Nr.5 BauGB
Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB Ö Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9(1) Nr. 11 BauGB Z Zweckbestimmung: Fußweg	§ 9 (1) Nr.11 BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 (1) Nr.13 BauGB ○ zentraler Hauptsammler (Abwasserleitung, Bestand) § 9(1) Nr. 13 BauGB	§ 9 (1) Nr.13 BauGB
Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB Ö öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: siehe Textfeld § 9(1) Nr. 15 BauGB E private Grünfläche, Zweckbestimmung: siehe Textfeld § 9(1) Nr. 15 BauGB	§ 9 (1) Nr.15 BauGB
Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft § 9 (1) Nr.20, 25 BauGB Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20 BauGB M1 Nummerierung der Fläche Maßnahmen (vgl. textl. Festsetzung A 4.1 und 4.2) § 9(1) Nr. 20 BauGB A1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen § 9(1) Nr. 25a BauGB A1 Nummerierung der Fläche (vgl. textl. Festsetzung A 5.1 und 5.2) § 9(1) Nr. 25b BauGB E1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen § 9(1) Nr. 25b BauGB E1 Nummerierung der Fläche (vgl. textl. Festsetzung A 6.1 und 6.2) § 9(1) Nr. 25b BauGB ● Baum, zu erhalten (vgl. textl. Festsetzung A 6.3) § 9(1) Nr. 25b BauGB	§ 9 (1) Nr.20, 25 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr.21 BauGB — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche § 9(1) Nr. 21 BauGB	§ 9 (1) Nr.21 BauGB
Sonstige Planzeichen — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9(7) BauGB — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - hier: Zweckbestimmungen innerhalb der Gemeinbedarfs- bzw. Grünfläche	
Kataster / Bemaßung 417/5 Flurstücksnummer — Flurstücksgrenze □ Gebäude Bestand 8,00 Bemaßung	

Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

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. Regenwassernutzung Das von den nicht begrüntem Dächern abfließende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine oder mehrere Zisternen abzuleiten und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung zu nutzen. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an das Kanalsystem anzuschließen. Als Richtwert für das Fassungsvermögen können 20 l je qm projizierter Dachfläche angenommen werden. Nach entsprechender Prüfung des Baugrundes können die Zisternen auch mit einer Sickeranlage (gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) kombiniert werden.	

Pflanzlisten

D Pflanzlisten Pflanzliste 1: Laubbäume <i>Mittelgroße Bäume:</i> Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, STU 16 – 20 Esche Fraxinus excelsior 'Geesink' Hainbuche Carpinus betulus Spitzahorn i.S. Acer platanoides 'Cleveland' Spitzahorn i.S. Acer platanoides 'Emerald Queen' Vogelkirsche Prunus avium Winterlinde Tilia cordata 'Greenspire' <i>kleinkronige Bäume:</i> Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, STU 16 - 20 Eberesche Sorbus aucuparia Feldahorn Acer campestre Hainbuche i.S. Carpinus betulus 'Fastigiata' Mehlbearbe Sorbus aria Weißdorn Crataegus monogyna Pflanzliste 2 - Obstbaumpflanzungen Qualität: Hochstamm oder Halbstamm, STU 16-18 Vorzugsweise der folgenden Sorten <i>Apfelsorten:</i> Berlepsch Borkenapfel Schöner von Boskoop Brauner Metapfel Brettscher Breuhahn Charlammowsky Danziger Kantapfel Glocke Apfel Geflammer Kardinal Gelber Edelapfel Gewürzduken Goldrenette von Blenheim Goldparmäne Graue französische Renette Gravensteiner Halberstädter Jungfernapfel Hermapfel Heuchelheimer Schneepapier Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Pilschroter Sommerapfel Landsberger Renette Minister v. Hammerstein Odenburg Ontario Parkers Pepping Prinzenapfel Purpurroter Cousinot <i>Birnen:</i> Alexander Lukas Gellers Butterbirne Gute Luise Kostliche von Chameau Williams Christ <i>Kirschen:</i> Große schwarze Knorpekirsche Große Prinzesskirsche <i>Pflaumen/Zwetschen:</i> Auerbacher Hauszwetsche Bühler Frühzwetsche Große grüne Reineclaude Hauszwetsche Königin Victoria Pflaume Mirabelle von Nancy Ontarioflaume Wangenheimer Zwetsche <i>Kanadische Felsenbirne</i> Amelanchier lamarckii Kerrie Kerrie japonica Kolkwitzie Kolkwitzia amabilis Kornelkirsche Cornus mas Kranzspiere Stephanandra incisa Pfeifenstrauch Philadelphus spec. Purpurweide Salix purpurea Sommerflieder Buddleia davidii Spierstrauch-Arten Spiraea spec.	
--	--

C Hinweise 1. Stellplatzsatzung Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen. 2. Sonnenenergie Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird empfohlen. 3. Bodendenkmäler Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, etc. festgestellt, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden zu melden. 4. Pflege der Freifläche der Kindertagesstätte (KiTa) Die Freifläche der KiTa soll ohne den Einsatz von mineralischen Düngern und Pestiziden gepflegt werden. 5. Emissionen von Landes- und Kreisstraßen Die Ausweisung des Baugebiets erfolgt in Kenntnis der von den Landesstraße / Kreisstraßen 3205 und 3351 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Karben hat dafür Sorge zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß §9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. 6. Versorgungsleitungen Im Plangebiet befinden sich Hausanschlüsse, in der Straße „Am Breul“ bereits Versorgungsleitungen der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH. Deren Bestand und Betrieb ist zu gewährleisten. Die Erhaltung vorhandener Leitungsstrassen ist unzulässig. Die Bestandsunterlagen können online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netztauskunft angefordert werden. 6.2 Im Plangebiet befinden sich 0,4 kV Kabel und Anlagen für die Straßenbeleuchtung der ovag Netz AG. Bei evtl. notwendigen Erdarbeiten im Bereich der Kabel ist die ausführende Firma darauf hinzuweisen, dass sie sich vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbetrieb Friedberg – Tel. 06031 – 82 60 15 in Verbindung setzt. In Bereichen vorgesehener Bepflanzungen sind die vorhandenen und auch die im Randbereich liegenden Kabel durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. 7. Wasserterschutz und Wasserversorgung 7.1 Das Gebiet liegt innerhalb der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes von 1929. Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe sind genehmigungspflichtig (wasserrichterliche Genehmigung durch den Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz). 7.2 Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund oder in ein Gewässer ist erlaubnispflichtig. 7.3 Am nördlichen Rand der KiTa-Fläche verläuft ein zentraler Hauptsammler DN 1600. Die Trasse darf nicht überbaut werden und muss jederzeit für die Stadtwerke Karben zugänglich sein. 8. Landwirtschaftliche Flächen Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit und Bewirtschaftung der südlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist bei der Einzäunung der KiTa-Fläche und bei der Aufschüttung der A1-Fläche darauf zu achten, dass zum östlich angrenzenden Feldweg ein Abstand von mindestens 1 m eingehalten wird. Außerdem ist darauf zu achten, dass zur südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ein ausreichender Abstand einzuhalten ist.	
--	--

Verfahrensvermerke

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachbarkataster des Liegenschaftskatasters übereinstimmen mit Stand vom 06.10.2014. Amt für Bodenmanagement Büdungen Büdungen 1.5.07.2014 Im Auftrag (Unterschrift) AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.08.2013 BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses am 31.08.2013	
BESCHLUSS der frühzeitigen Beteiligung gem. §3 (1) und § 4 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2013	
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Die Behörden wurden mit Schreiben vom 19.12.2013 zur Stellungnahme bis zum 07. Februar 2014 aufgefordert.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 28.12.2013 öffentlich bekanntgemacht und vom 06.01.2014 bis zum 07.02.2014 durchgeführt.
OFFENLAGEBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.03.2014.	BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am 29.03.2014.
OFFENLAGE Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 07.04.2014 bis einschließlich 16.05.2014 durchgeführt	BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom 24.03.2013 von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.05.2014 aufgefordert.
SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.07.2014	Die hier aufgeführten Verfahrensschritte wurden durchgeführt. Karben, den 07. AUG 2014 Der Magistrat der Stadt Karben Bürgermeister
BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT Der Satzungsbeschluss wurde am 16.06.2014 bekanntgemacht mit Hinweis, wo der Plan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Karben, den 17. AUG 2014 Der Magistrat der Stadt Karben Bürgermeister	

Bebauungsplan Nr. 207 "KiTa Am Breul" Karben, Klein-Karben

- Satzung -



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



Maßstab 1:1000

Stand: 6. Juni 2014