



Nutzungsschablonen

WB1	0,9	1,8
II	a	

WB2	0,7	1,4
II	a	

WB3	1,0	2,0
II	a	

WB4	0,6	1,2
II	0	

WB5	0,6	1,2
II	a	

WB6	0,6	1,6
III	a	

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.4. Besondere Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

3.6. Firstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

WB1	Art der baulichen Nutzung
0,9	1,8
II	a
	Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
	Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

4. Flächen für den Gemeinbedarf

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Straßenverkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

9. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Straßenbegleitgrün

private Grünfläche

Freizeitgärten

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2. Erhaltung von Bäumen

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

14. Regelungen für die Stadterhaltung und Denkmalschutz

14.2. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Mauern, die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Kanaldeckelhöhe (m ü. NN)

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

A Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1326)
- Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2014 (GVBl. S. 286)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Besondere Wohngebiete WB 1 - WB 6

(gem. § 4a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- Sonstige Gewerbetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsläden,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Besondere Wohngebiete WB 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,9. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,8.

2.2 Besondere Wohngebiete WB 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,7. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,4.

2.3 Besondere Wohngebiete WB 3

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 1,0. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,0.

2.4 Besondere Wohngebiete WB 4 und WB 5

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

2.5 Besondere Wohngebiete WB 6

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6. Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,6.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 3. Die maximal zulässige Firströhe beträgt 10,00 m.

Die Firshöhen werden in der Mitte der zur jeweiligen Erschließungsstraße hin orientierten Fassade gemessen. Bezugspunkt ist das Höhenntwar der jeweiligen hangseitigen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Fassade. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden in der Erschließungsstraße nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen gemäß Planzeichnung zu ermitteln.

3 Bauweise

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Besondere Wohngebiete WB 1, WB 2, WB 3, WB 5 und WB 6

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO müssen die Gebäude auf den festgesetzten Baulinien errichtet werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind nicht einzuhalten.

3.2 Besondere Wohngebiete WB 4

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

4.1 Besondere Wohngebiete WB 1 - WB 6

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

5 Stellung der baulichen Anlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung ist, falls erforderlich, durch Planzeichen festgesetzt.

6 Stellplätze, Carports und Garagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

6.1 Besondere Wohngebiete WB 1 - WB 6

Stellplätze, Carports und Garagen sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 Flächen für Gemeinbedarf

(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

7.1 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

8 Anzahl der Wohneinheiten

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Grundstücksgröße	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
≤ 150 m²	1
151 m² - 300 m²	2
301 m² - 450 m²	3
451 m² - 600 m²	4
601 m² - 750 m²	5
751 m² - 900 m²	6
901 m² - 1.050 m²	7
1.051 m² - 1.200 m²	8
1.201 m² - 1.350 m²	9
1.351 m² - 1.500 m²	10
> 1.500 m²	12

9 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

9.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

9.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

9.2.1 Fußgängerbereich

Es werden öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

10 Flächen für Versorgungsanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

10.1 Zweckbestimmung Elektrizität

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig sind Anlagen zur Stromversorgung.

11 Grünflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

11.1 Öffentliche Grünflächen

11.1.1 Straßenbegleitgrün

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

11.2 Private Grünflächen

11.2.1 Freizeitgärten

Es werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ festgesetzt.

12 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

Die in den Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Karben, Rathausplatz 1, 61184 Karben, Fachbereich 5 - Stadtplanung, Bauen, Verkehr und Wirtschaftsförderung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

12.1 Erhaltung von Bäumen

Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Bauarbeiten entsprechend der DIN 19920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücke sowie der Verkehrsflächen befinden, sind soweit möglich zu erhalten und bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unbenutzbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen (vorzugsweise gemäß Planliste E1) vorzunehmen.

12.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölz- und Grünbestände sind dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind in gleichem Umfang und Qualität zu ersetzen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unbenutzbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Wege und sonstige befestigte Flächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

12.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

12.3.1 Besondere Wohngebiete WB 3 - WB 6

Bei Neubauvorhaben werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
- Mindestens 50 % der gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Strüchern der Vorschlagsliste E1 zu bepflanzen.
- Die Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Strüchern sowie vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzunehmen.

12.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Rodungen und Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchführen.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind grundsätzlich mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen. Für jeweils 5 oberflächlich angelegte Stellplätze ist ein standortgeeigneter Laubbaum (Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer Pflanzfläche von mindestens 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Parkplätzen mit mehr als 15 Stellplätzen sind die Stellplatzanlagen durch gliedernde Pflanzstreifen oder Pflanzinseln mit einer Mindestbreite von 1,00 m zu begrünen. Die Pflanzflächen sind gegen Be- und Überfahren zu sichern.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsetzung der Stadt Karben in der jeweils gültigen Fassung.

2 Dachausbildung

2.1 Dachform

2.1.1 Besondere Wohngebiete WB 1 - WB 5

Es sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zulässig. Nebenanlagen, Carports und Garagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.1.2 Besondere Wohngebiete WB 6

Es sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig. Nebenanlagen, Carports und Garagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Besondere Wohngebiete WB 1 - WB 6

Glänzende Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

3 Werbeanlagen

Werbeanlagen in Form von Blinklichtanlagen und mehrfarbige Wechsellichtanlagen sind unzulässig. Des Weiteren sind scharf gebündeltes Licht (Himmelsstrahler) sowie Bild- und Schriftprojektoren unzulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Das Anstrahlen oder Hinterleuchten von Werbeanlagen darf nur mit weißem Licht erfolgen. Leuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sind in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr abzuschalten. Dies gilt nicht für Werbeanlagen von Beherbergungsbetrieben und Schank- und Speisewirtschaften. Für die von der Werbeanlagenengestaltungserfassung Liegenschaften innerhalb des Plangebietes gilt die Werbeanlagenengestaltungssatzung der Stadt Karben in der jeweils gültigen Fassung.

D Nachrichtliche Übernahmen

1 Schutz von Kulturdenkmälern

(gem. § 9 (6) BauGB i.V. mit § 2 (1) und (3) HDSchG)

Innerhalb des Plangebietes stehen 9 Gebäude als Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unter Schutz. Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Klein-Karben“ gem. § 2 Abs. 3 HDSchG. Die Mauern vor der Michaelskirche bzw. am Spitzenthaus stehen ebenfalls unter Denkmalschutz und sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

2 Artenschutz

(gem. § 9 (6) BauGB i.V. mit § 44 (1) BNatSchG)

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

E Hinweise

1 Beispielhafte Artenlisten zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Strüchern, Bindungen für Bepflanzungen

(gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Bäume:

- Acer campestre (Feldahorn),
- Acer platanoides (Spitzahorn),
- Aesculus hippocastanum (Rofkastanie),
- Betula pendula (Birke),
- Carpinus betulus (Hainbuche),
- Fraxinus excelsior (Esche),

Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus vulgaris (Gemeiner Sauerdorn), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Obstbäume.

Sträucher (Höhe mind. 60 cm):

- Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn),
- Cornus mas (Kornelkirsche),
- Cornus sanguinea (Roter Hirtiegel),
- Corylus avellana (Hasel),
- Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffliger Weißdorn),
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen),
- Ligustrum vulgare (Liguster),
- Prunus spinosa (Schlehe),
- Mespilus germanica (Echte Mispel),
- Rosa canina (Hundsrose),
- Rubus spec. (Brombeere, Himbeere),
- Salix caprea (Salweide),
- Salix purpurea (Purpurweide),
- Sambucus nigra (Schwarzer Holddorn),
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

Kletterpflanzen:

- Clematis vitalba (Waldrebe),
- Hedera helix (Efeu),
- Humulus lupulus (Hopfen),
- Lonicera caprifolium (Kielangerehlerbe),
- Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein),
- Parthenocissus quinquefolia (Selbstkletternder Wein),
- Vitis vinifera (Weinrebe),
- Spalierobst.

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Bei jeder Einzelbaumaßnahme, die mit Bodengriffen verbunden ist, ist im Vorfeld eine denkmalgeschützliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreisarchäologie des Wetteraukreises einzuholen. Diese bildet die Grundlage für eine kostenfreie Beobachtung der Baumaßnahme durch die Kreisarchäologie.

Der Kirchenbereich, in dessen Umfeld Bodendenkmäler liegen, ist ausgenommen. Hier gilt, dass bei Bodengriffen Bodendenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört würden. Eine denkmalgeschützliche Genehmigung regelt hier die Kulturgütersicherung nach § 18 Abs. 5 HDSchG, deren Kosten durch den Verursacher zu tragen sind.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG); in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalgeschützliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Sollten bedeutende Reste mittelalterlicher Bebauung / Fundamente, Tunnel oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodengriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

3 Schutz von Kulturdenkmälern

Instandsetzungen oder Umgestaltungen von denkmalgeschützten Gesamtanlagen und Kulturdenkmälern sowie von Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

4 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG - soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

5 Abwasser

Das Plangebiet wird in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung - SMUSI - für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben als Mischsystemgebiet berücksichtigt. Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG - soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Einwässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im Fall von Neubauten sollte geprüft werden, inwieweit eine Erschließung im Trennsystem möglich ist.

6 Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33), in dem Bodengriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind.

7 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass innerhalb des Plangebietes mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionslastung dieser Flächen nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8 Einwirkungen durch den Straßenverkehr

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße L 3205 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Karben hat Sorge dafür zu tragen, dass Verkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 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.

9 Freihaltung von Sichtfeldern an den Gemeindestraßenmündungen gemäß RAS106

Nach Kapitel 6.3.9.3 der RAS106 müssen an Knotenpunkten, Rad-/ Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von sämtlichen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sich befindendem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrem, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

10 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Befüllungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

11 Klimaschutz

Es wird empfohlen, bei Neubauten einen Passivhaus- bzw. Niedrigenergiehausstandard zu berücksichtigen und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu verwenden. Dabei sind die Belange des Denkmalschutzes (siehe Kapitel E3) zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) **09.09.2016**

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) **09.09.2019 - 18.10.2019**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) **09.09.2019 - 18.10.2019**

Beschluss über die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB **28.05.2020**

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) **22.06.2020 - 31.07.2020**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) **22.06.2020 - 31.07.2020**

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) **30.10.2020**

61184 Karben
02. Nov. 2020
(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift) *Rahm*

61134 Karben
12. Nov. 2020
(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift) *Rahm*

61184 Karben
16. Nov. 2020
(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift) *Rahm*

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB) **14. Nov. 2020**

ROB
planergruppe
ARCHITECTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

G Geoinformatik
P umweltPlanung
M neue Medien

Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 226
"Ortskern Klein-Karben"

Bearbeiter: Horn
Plannr.: 1908_S
Datum: 08.09.2020
Maßstab: 1:1000
Format: DIN A0

Satzung