

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO

- W Wohnbebauung
- C.8 Geschosflächenzahl
- 0.4 Grundflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenze § 9 (1) 1 BauGB ; §§ 22,23 BauNVO

- o offene Bauweise
- d Nur Doppelhäuser
- Sti Stellplatz
- Baugrenze
- proj. Grenze projektierte Grenze, Realteilung
- Abbruch von Gebäuden

Verkehrsflächen § 9 (1) BauGB

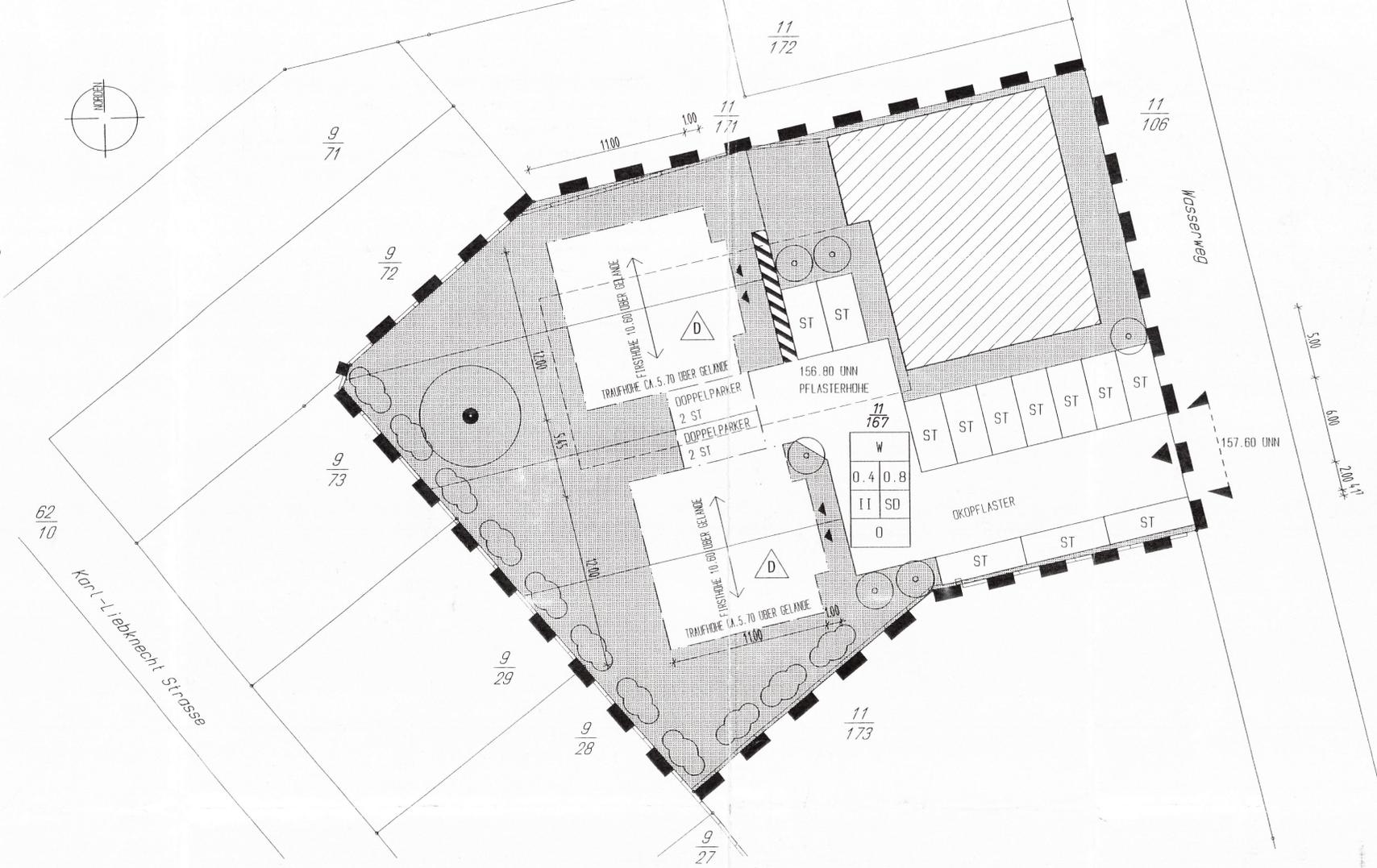
- Verkehrsfll. besond. Zweckbestimmung Wohnweg
- Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtsbereich

Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 5,9 BauGB

- zu erhaltender Baum
- Pflanzgebot
- Pflanzgebot
- Grünflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

Sonstige Planzeichen

- Bemaßung
- Satteldach
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Hauptfließrichtung



A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB ; § 4 BauNVO)**
Wohnbebauung zulässig
- A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB ; §§ 17,19, 20 BauNVO)**
Im Geltungsbereich gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,8.
Im Wohngebiet ist eine Überschreitung der Ausnutzungsziffern, gemäß § 17 (2) BauNVO (GRZ, erweiterte GRZ, GFZ) für einzelne Grundstücke zulässig, wenn der Nachweis der Einhaltung der Ausnutzungsziffern für die gesamte Hausgruppe, in der sich das oder die Grundstücke befinden, erbracht werden kann. Dies gilt nur bei einheitlicher bzw. gemeinschaftlicher Beauftragung.
Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse
- A 3. Bauweise (§ 9 BauGB ; § 22 BauNVO)**
offene Bauweise
- A 4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB ; § 12 BauNVO)**
Stellplätze sind oberirdisch an den im Plan gekennzeichneten Stellen nachzuweisen. Fergolen und Garagen sind zu begrünen.
- A 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Aufgrund der bestehenden, fast vollständigen Vollversiegelung ist jede Wohnbaumaßnahme mit der Planung von Grünflächen eine Verbesserung im Hinblick auf Natur und Landschaft.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 87 HBO)

- B 1. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 HBO)**
Dächer mit 20-40° geneigten Flächen sind zulässig. Die Dächer sind mit roten / rotbraunen Ziegeln einzudecken. Eine Dachbegrünung ist zulässig und erwünscht. Dachaufbauten sind zulässig.
Fenster- und Türöffnungen müssen stehende Formate aufweisen.
Bei Fassadenbegrünungen zum Zweck der Gliederung der Gebäudeansicht sind diese als architektonische Pflanzung mit Rankhilfen anzulegen.
- B 2. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 87 (1) Nr. 2 HBO)**
Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen nicht zulässig.
- B 3. Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen (§ 87 (1) Nr. 3 HBO)**
Die Höhe der Einfriedigungen zwischen den Baugrundstücken untereinander und dem Baugrundstück und den Verkehrsflächen darf höchstens 0,80 m sein, auszuführen als Maschendrahtzaun mit einheimischer, standortgerechter Einpflanzung (z.B. Hainbuche, etc.).

B 4. Gestaltung von Stellplätzen (§ 87 (1) Nr. 4 HBO)

Vollversiegelte Ausführungen sind unzulässig. Der Versickerungskoeffizient muß mindestens 90 % betragen. Flächen der inneren Erschließung, wie Stellplätze und Zufahrten sind aus versickerungsfähigem Pflaster, wie zum Beispiel Rasenpflaster oder Fugenpflaster anzulegen und pro 3 Stellplätze mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbäumchen zu bepflanzen.

Es sind folgende Arten zu verwenden :

Hochstamm : mindestens 18-20 cm Stammumfang

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Beigahorn
Quercus robur	Traubeneiche
Quercus petraea	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Crataegus laevigata	Roldorn

B 5. Gestaltung von nicht überbaubaren Grünflächen (§ 87(1) Nr. 5 HBO)

Die Grundstückseingrünung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mit standortgerechten und heimischen Arten durchzuführen. Terrassen sind zulässig bis max 2,50m ab Ak Aussenwand. Bauordnungsrechtliche Vorschriften sind zu beachten.

B 6. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser (§ 87(2) Nr. 3 HBO)

Anfallendes Dachwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in die Zisternen (pro Reihenhaus eine Zisterne) abzuleiten und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung zu nutzen. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an das Kanalnetz anzuschließen. Als Richtwert für das Fassungsvermögen können 20-30 l je qm projektierte Dachfläche angenommen werden.

B 7. Schutz und Verwertung von Bodenaushub (§ 87 (2) Nr. 4 HBO)

Oberboden- und Unterbodenaushub von überbauten Flächen ist nach Prüfung der Wiederinbaubarkeit, soweit bautechnisch möglich, auf nicht überbauten Freiflächen einzubauen.

Die Belange der Landespflege nach § 1(2) Nr. 7 BauGB werden in der Anlage zur Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes abgehandelt. Sie sind als textliche Festsetzungen in die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen integriert.

Bei Erdbarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologischen Denkmalpflege, Schloß Bleiblich/Ostflügel, Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraunraumes zu melden.

C BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. Veranlassung

Die Fläche des vorhandenen Baugrundstückes ist zu 79 % versiegelt und wird zur Zeit gewerblich genutzt.

Die Fläche soll einer Wohnnutzung zugeführt werden, um dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen.

2. Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Bereich der im Zusammenhang bestehenden Ortslage von Karben, Stadtteil Klein-Karben.

Der Geltungsbereich umfaßt das Flurstück 11/167 in der Flur 7 der Gemarkung Klein-Karben mit einer Größe von : 1.707 m².

3. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 11/167 befindet sich im Eigentum der Thomas Rinnet Klaus Haida GbR, Am Schälbenest 40 in 63533 Mainhausen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der VEP bildet die Grundlage für eine baurechtliche Genehmigung des Vorhabens. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Der in Aufstellung befindliche FNP sieht eine Wohnbebauung vor.

5. Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den Wasserweg mit Aus- und Zufahrt.

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die B 3, bzw. B3a.

6. Technische Ver- und Entsorgung

Die Erschließung durch die öffentlichen Versorgungsträger ist gesichert.

Die öffentlichen technischen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Die internen Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Rahmen der Bauarbeiten vom Vorhabenträger erstellt.

7. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Wohnbebauung festgesetzt.

8. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an den Grenzen der BauNVO mit 0,4, die Geschosflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgelegt und gilt für das gesamte Flurstück 11 / 167.

Die Grundstücke sollen real geteilt werden.

Die Anzahl der Geschosigkeit wird auf zwei Vollgeschosse festgelegt, damit städtebauliche und ökologische (relativ hohe Verdichtung) Aspekte ihre Berücksichtigung finden.

9. Bebauung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan legt die Stellung der Gebäude mittels Baugrenzen fest, damit die gewünschte städtebauliche Struktur realisiert wird.

Zusätzlich ist die Hauptfließrichtung, wie im Plan dargestellt vorgegeben.

Die erforderlichen Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 7 BauGB-MassnahmenG für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 12.12.1997 beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.12.1997.

2. Beteiligung der betroffenen Bürger

Die Beteiligung der betroffenen Bürger wurde § 7 (3) BauGB-MassnahmenG in Form von zwei Anhörungsterminen am 19.3.1998 und 23.4.1998 durchgeführt. Die Bedenken und Anregungen wurden protokolliert.

3. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 7 (3) BauGB-MassnahmenG mit Anschreiben vom 3.7.1998 durchgeführt.

4. Abwägung

Die im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden am 2.10.1998 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben abgewogen. Das Ergebnis der Beratung wurde den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 6.10.1998 gem. § 3, Abs. 2, Satz 4 BauGB mitgeteilt.

5. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 2.10.1998 diesen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung gem. § 7 BauGB-MassnahmenG als Satzung beschlossen.

Karben, den 29.10. 2000



6. Katasteramt

Es wird bescheinigt, das die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

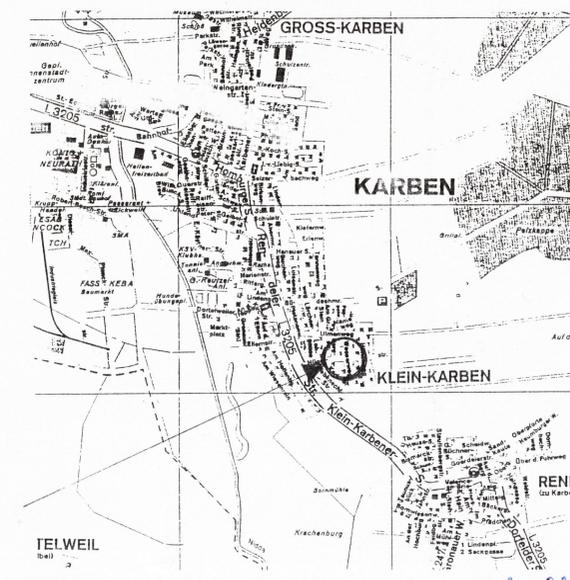
Friedberg, den 04. Okt. 2000



7. Amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Satzungsbeschluss wurde am 7.10.2000 gem. § 7 (3) BauGB-MassnahmenG örtlich bekannt gemacht. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB i. V. mit § 243 BauGB in Kraft getreten.

Karben, den 11.10.2000



BAULEITPLANUNG DER STADT KARBEN
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
WASSERWEG 8, 61184 KARBEN, KLEIN-KARBEN M 1 : 200

DER VORHABENTRÄGER:
H + R Massivbau GmbH
HEINRICH RESCH, GESCHÄFTSFÜHRER, HAUPTSTRASSE 111, 63110 RODGAU

PLANVERFASSER:
FISCHER ARCHITEKTEN + INGENIEURE
SIEMENSSTR. 5, 61191 ROSBACH

BAUAMT DER STADT KARBEN
RATHAUSPLATZ 1, 61184 KARBEN

