Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung und Flächen für Gemeinbedarf — § 9 (1) Nr.1 und Nr.5 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 9(1) Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 9(1) Nr.1 BauGB, §6 BauNVO)
- Fläche für den Gemeindebedarf (§ 9(1) Nr.5, § 9(6) BauGB)
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen — § 9 (1) Nr.11 BauGB

- private Verkehrsfläche (vgl. Textfestsetzung 8.3) (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 19 HStrG)

Versorgungsanlagen — § 9 (1) Nr.12 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)
- Zweckbestimmung: Elektrizität

Grün-Festsetzungen — § 9 (1) Nr.15 und 25 BauGB

- Private Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
- Parkwald — Zweckbestimmung: Parkwald (vgl. Textfestsetzung 6.1)
- Grünverbindung — Zweckbestimmung: Grünverbindung (vgl. Textfestsetzung 6.2)
- Baum, zu erhalten (vgl. Textfestsetzung 11.1) (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr.1 BauGB

- 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze (GRZ) (§ 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- (1,2) — Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ) (§ 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen Stellung baulicher Anlagen — § 9 (1) Nr.2 BauGB

- o — offene Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (§ 9(1)2 BauGB, §23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)
- Bereich zur Überschreitung (1,5m Tiefe) der Baugrenze (vgl. Textfestsetzung 3.2) (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden — § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- WE 35 — Maximale Zahl der Wohneinheiten (vgl. Textfestsetzung 4) (§ 9(1) Nr. 3 BauGB)

Mit Gehrechten zu belastende Flächen — § 9 (1) Nr.21 BauGB

- mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (vgl. Textfestsetzung 8.1) (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
- mit Gehrechten zu belastende Fläche (vgl. Textfestsetzung 8.2) (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für PKW-Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baul. Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
- Abgrenzung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone an der L3205 (§ 23(1) HStrG)
- Lärmschutzwand (vgl. Textfestsetzung 9.) (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)
- 1-13b — Gebäudebezeichnung

Kataster / Bemaßung

- 417/5 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Gebäude Bestand
- 8.00 — Bemaßung (Farbunterscheidung zur besseren Lesbarke

Nachrichtliche Übernahme

- (D) — Kulturdenkmal - Einzeldenkmal (vgl. auch Hinweis 2)
- Kulturdenkmal - Gesamtanlage (vgl. auch Hinweis 2)

Erläuterung der Nutzungsschablone

WA	III
0,4	(1,2)
WE 122	o

- WA Allgemeines Wohngebiet (vgl. Textfestsetzung 1.1) / MI Mischgebiet (vgl. Textfestsetzung 1.2)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten (vgl. Textfestsetzung A 4)
- maximale Anzahl der Vollgeschosse
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- offene (o) bzw. abweichende (a) Bauweise

Abbildungen zu Textfesetzungen A 9.

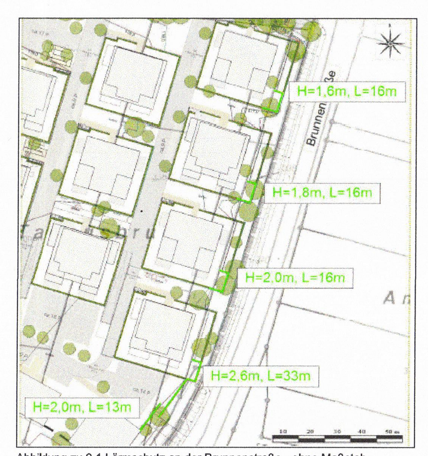


Abbildung zu 9.1 Lärmschutz an der Brunnenstraße - ohne Maßstab

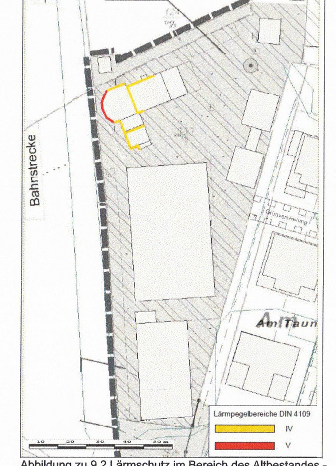


Abbildung zu 9.2 Lärmschutz im Bereich des Altbestandes - ohne Maßstab

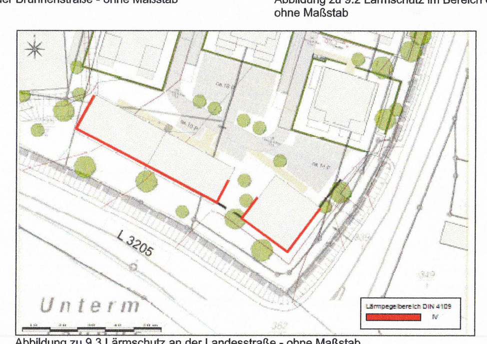


Abbildung zu 9.3 Lärmschutz an der Landesstraße - ohne Maßstab

A. Textliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 24.10.2015 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013 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

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

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

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

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (MI)

Das Mischgebiet ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert in MI 1 und MI 2. Im MI 1 ist der Anteil der gewerblichen Nutzungen höher, in MI 2 der Anteil der Wohnnutzung.

1.2.1 Im MI 1 sind zulässig

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig im MI 1 sind gem. §1 Abs.5 und 6 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO.

1.2.2 Im MI 2 sind zulässig

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. §1 Abs.5 und 6 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO.

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

Innerhalb der als Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzten Flächen sind die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

2.1 Eine Überschreitung der Grundfläche im WA 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 bis zu einer GRZ von maximal 0,8 zulässig.

2.2 Eine Überschreitung der Grundfläche im MI 1 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 bis zu einer GRZ von maximal 0,9 zulässig.

2.3 Die maximale Höhe der Gebäude wird für Gebäude 1 bis 11b auf 14m festgesetzt. Für Gebäude 12 gelten eine Traufhöhe von max. 14 m und eine Firsthöhe (Pultdach an der südlichen Spitze) von max. 17,8 m. Die maximale Höhe der Gebäude 13a und 13b wird auf 10m festgesetzt.

Als untere Bezugshöhen werden entsprechend der geplanten Geländemodellierung folgende Geländeoberflächen festgelegt:

- 1 auf 117,50 m über NHN
- 2 auf 117,50 m über NHN
- 3 auf 117,50 m über NHN
- 4 auf 117,00 m über NHN
- 5 auf 118,50 m über NHN
- 6 auf 118,50 m über NHN
- 7 auf 118,00 m über NHN
- 8 auf 119,50 m über NHN
- 9 auf 119,50 m über NHN
- 10 auf 119,00 m über NHN
- 11a auf 119.00 m über NHN
- 11b auf 117,50 m über NHN
- 12 auf 117,50 m über NHN
- 13a auf 120,00 m über NHN
- 13b auf 120,00 m über NHN

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist für technisch notwendige Dachaufbauten auf max. 1/3 der Fläche zulässig, sie müssen mindst. 1,5m vom Gebäuderand zurückgesetzt sein.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 4 BauGB i.V.m. §12, 14, 22, 23 BauVO)

3.1 In der abweichenden Bauweise im MI 2 werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von höchstens 60m errichtet.

3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im WA in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen überschritten werden durch Balkone, Loggien und Terrassen.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im MI 1 in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen überschritten werden durch Treppenhäuser.

3.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im MI 1 um bis zu 1,5 m überschritten werden durch Überdachungen und Treppen im Eingangsbereich, wenn diese maximal ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen sowie durch Fluchttreppenhäuser.

3.4 Stellplätze sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Weiterhin sind Stellplätze innerhalb der privaten Verkehrsfläche sowie der Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zulässig.

Carports und Garagen sind unzulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Bauliche Anlagen zur Tiefgaragen-Lüftung und- Entrauchung sind innerhalb und außerhalb der für Tiefgarage festgesetzten Fläche zulässig.

3.5 Die Baugrenzen und die Flächen für Tiefgaragen dürfen überschritten werden durch einen unterirdischen Gang, der den Keller von Gebäude 12 mit der Tiefgarage verbindet, mit einem Außenmaß von max. 2,5 m Breite.

3.6 Standorte für Müllsammelbehälter sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (vgl. auch textl. Festsetzung B 4.1)

3.7 Zwischen dem Gebäudeteil 11b und dem Gebäude 12 ist eine maximal 3,30m hohe Mauer (unterer Bezugspunkt 117,50 m über NHN) zulässig. Diese muss zu mindestens 25% durch mindestens drei Öffnungen oder Durchgänge durchbrochen sein.

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

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

Diese Eintragungen bedeuten:

Im WA sind insgesamt 122 WE je 16.059 m² Grundstücksfläche zulässig.

Im MI 1 sind insgesamt 16 WE je 7.877 m² Grundstücksfläche zulässig.

Im MI 2 sind insgesamt 35 WE je 3.551 m² Grundstücksfläche zulässig.

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

Elektrizität (Transformatorenstation)

Die Station ist auf der dafür festgesetzten Fläche mit einem Grenzabstand kleiner 3 m aber größer 0 m zu errichten.

6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 15 BauGB)

6.1 Parkwald

Innerhalb der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Parkwald sind sämtliche Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 90 cm (gemessen in 1,00 m über Boden) zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Liegt der Kronenansatz niedriger als 1,00 m, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz ausschlaggebend. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstammumfänge. Der Deckungsgrad der Baumschicht darf 70% nicht unterschreiten. Eine Nutzung als Kinderspielplatz ist zulässig.

Der Anteil vegetationsloser Flächen für Wege, Plätze, Spiel- und Fallschutzflächen darf 15% der Grünfläche nicht überschreiten. Wege und Plätze sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise oder unbefestigt herzustellen.

6.2 Grünverbindung

Die privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Grünverbindung sind als Grünzug zu entwickeln. Die Fläche ist zu mindestens 70% zu begrünen. Je angefangene 200 m² ist ein Baum der Auswahlliste 1 als Hochstamm zu pflanzen. Die Anlage eines Kinderspielplatzes auf einer der privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Grünverbindung ist zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

7.1 Anfallender Oberboden ist seitlich zu lagern und – vorbehaltlich entgegenstehender Schadstoffbelastungen - zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden.

Überschüssiger Oberboden ist fachgerecht zu entsorgen.

7.2 Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. nur nach dem 30.09. und vor dem 01.03. des Folgejahres, durchzuführen.

7.3 Bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden bzw. beim Abriss von Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

7.4 In den nördlichen und/oder westlichen Randbereichen des Mischgebietes MI 1 ist ein Lebensraum für Eidechsen, insbesondere Zauneidechsen, zu erhalten bzw. zu entwickeln. Totholz-, Stein- und Sandhaufen sind auf der Fläche zu belassen bzw. zu ergänzen. Befestigungen sind aufzubrechen. Vorhandener Gehölzaufwuchs ist zu beseitigen bzw. durch Mahd maximal jährlich und mindestens alle drei Jahre zu verhindern. Der Schnitt bzw. die Mahd sind in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres durchzuführen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.

7.5 Nisthilfen

Innerhalb des Mischgebietes MI 1 sind insgesamt fünf Nisthilfen für gebäude- und höhlenbrütende Vögel (u. a. Haussperling) und fünf künstliche Quartiere für Fledermäuse an geeigneten Gebäuden und Baumbeständen anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Innerhalb der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Parkwald sind insgesamt fünf Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel und fünf künstliche Quartiere für Fledermäuse an geeigneten Baumbeständen anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

8.1 mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8.2 mit Gehrecht zu belastende Flächen

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8.3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die als private Verkehrsfläche festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8.4 Im Bereich der festgesetzten Flächen (Festsetzungen A 8.1 bis A 8.3) sind Baumpflanzungen zulässig. Durchgangs- bzw. Durchfahrtsmöglichkeiten sowie der Schutz der Leitungen sind dabei zu beachten (vgl. Hinweis C 7).

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr.24 BauGB)

9.1 Lärmschutz an der Brunnenstraße

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind an der Brunnenstraße zum Schutz der Freibereiche Schallschutzwände vorzusehen, die mit Stützmauern zur Geländemodellierung kombinierbar sind. Die Abbildung zeigt die erforderlichen Höhen und Längen. Die Wände müssen ein Mindestschalldämmmaß von R'W=25 dB aufweisen.

Die Position ist zeichnerisch festgesetzt.

Eine abweichende Position und Dimensionierung ist zulässig, wenn durch einen schalltechnischen Nachweis im Rahmen des Bauantragverfahrens oder als Auflage zur Baugenehmigung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.

Die Errichtung der Lärmschutzwand hat vor Inbetriebnahme der schutzwürdigen Nutzungen (Wohnungen) zu erfolgen.

9.2 Lärmschutz im Bereich des Altbestandes

Für die Bestandsgebäude auf dem Taunusbrunnen-Gelände an der Bahnstrecke im Westen ergeben sich die Lärmpegelbereiche IV und V.

Für Fenster von Wohnräumen im Lärmpegelbereich IV ergibt sich die Schallschutzklasse 3. Für Fenster von Büroräumen im Lärmpegelbereich V ergibt sich die Schallschutzklasse 3. Diese Fenster erfordern i.d.R. keine verbesserten Rahmenkonstruktionen. Die Verbesserung der Schalldämmung gegenüber Fenstern der Schallschutzklasse 2. (übliche Isolierglasfenster) um $\Delta L = 5$ dB wird durch eine Verbesserung der Verglasung erreicht.

Für die Schlafräume der Gebäude im Lärmpegelbereich IV wird die Verwendung von schallgedämmten Lüftungselementen in der Fassade, bzw. der Fensterkonstruktion oder ggf. einer zentralen Lüftungseinrichtung, empfohlen. Diese sind auf die Schallschutzanforderungen der Fenster abzustimmen.

Die Abbildung zeigt die betroffenen Bereiche.

9.3 Lärmschutz zur Landesstraße

Für die West-, Süd- und Ostseiten der Gebäude an der Landesstraße im Mischgebiet gilt der Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von La = 66 bis 70 dB(A).

Es ist für Wohnnutzungen mindestens ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmaß von erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB sicherzustellen.

Für Büronutzungen ist mindestens ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmaß von erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB sicherzustellen.

Die Abbildung zeigt die betroffenen Bereiche.

9.4 Lärmschutz im Bereich der Gemeinbedarfsfläche

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine Lärmschutzwand zu errichten. Diese kann mit weiteren Funktionen (z.B. Kletterwand) kombiniert werden.

Sie muss eine Länge von mindestens 11 m und eine Höhe von 6,2 m aufweisen. Die Wand muss ein Mindestschalldämmaß von R'w = 25 dB aufweisen.

Die Position ist zeichnerisch festgesetzt.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Für je fünf zusammenhängende Stellplätze ist ein Baum der Auswahlliste 1 als Hochstamm mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Nicht befestigte Flächen zwischen Stellplatzflächen sind zu begrünen.

10.2 Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 7 Grad sind zu 100 % der Fläche mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm zu begrünen. Dachterrassen und Flächen für Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen.

Nicht befestigte oder überbaute Tiefgaragenflächen sind mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

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

11.1 Die als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen kommen, sind Ersatzpflanzungen (Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm) der jeweiligen Art vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

12 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Ökokonto-Maßnahmen in einem Umfang von 285.043 Biotopwertpunkten zuzuordnen.

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

1.1 Ein Staffelgeschoss je Gebäude ist in allen Wohn- und Mischgebieten zulässig.

1.2 In den Gebäuden 13a und 13b müssen die Staffelgeschosse mit einen Rücksprung von mind. 1,5m von den drei Gebäudekanten Richtung Altbestand errichtet werden.

2. Dachform

2.1 Für die Gebäude 1 bis 11b sowie 13a und 13b wird die Dachform „flach geneigte Dächer" mit einer max. Dachneigung von 7 Grad festgesetzt. Dachterrassen sind zulässig.

3. Werbeanlagen an der Landesstraße

3.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone der klassifizierten Straße unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gebäude zulässig.

3.2 Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ist nicht zulässig.

3.3 Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3.4 Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Müllsammelbehälter

Abstellplätze für Müllsammelbehälter sind einzuhausen. Die Anlagen können in die Einfriedung um das jeweilige Haus integriert werden.

5. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

5.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

C. Hinweise

C Hinweise

1. Stellplatzsatzung

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

2. Kulturdenkmäler

2.1 Einzeldenkmäler und Gesamtanlage

Im Plangebiet sind Kulturdenkmäler als Einzeldenkmäler und als Gesamtanlage vorhanden. Diese sind entsprechend gekennzeichnet.

2.2 Genehmigungspflichtige Maßnahmen

Es wird auf die Genehmigungspflicht bei Maßnahmen im denkmalgeschützten Bereich, bzw. an und in den Baudenkmälern gemäß §18 Hessisches Denkmalschutzgesetz, hingewiesen.

2.3 Bodendenkmäler

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 HDSchG hingewiesen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unverzüglich anzuzeigen.

3. Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks.

Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe sind genehmigungspflichtig.

4. Wasser

4.1 Grundwasser

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

4.2 Grundwassermessstellen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Grundwassermessstellen eingerichtet. Die Zugänglichkeit der Grundwassermessstellen ist zu gewährleisten.

4.3 Niederschlagswasser

Es wird auf §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen:

„Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen."

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplan anzunehmenden geringen Durchlässigkeit der Bodenschichten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bei Nachweis einer entsprechenden Versickerungsleistung der Böden möglich.

5. Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den angrenzenden Gehölzbeständen ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. Vögel sowie Zauneidechsen und ggf. Fledermäuse) nicht auszuschließen. 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 Ausnahmegenehmigung erforderlich.

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.

Für die Außenbeleuchtung, insbesondere von Straßenverkehrsflächen und Stellplatzflächen, wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) empfohlen.

6. Bauliche Anlagen an Straßen

6.1 Bauverbotszone

Gemäß § 23 Abs.1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) dürfen bauliche Anlagen an Straßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

→1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

→2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

6.2 Baubeschränkungsbereich

Gemäß §23 Abs. 2 HStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbehörde, wenn:

→ 1. bauliche Anlagen längs der Landes- oder Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung von 40m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

→ 2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Gemäß § 23 Abs.3 darf die Zustimmung nach Satz 2 versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

6.3 Zufahrtsverbot

Gemäß § 19 HStrG wird entlang der Landesstraße 3205, sowie entlang der Brunnenstraße bis 20m ins Plangebiet hinein ein durchgängiges Zufahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festgesetzt.

7. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

7.1 Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

7.2 Bei notwendigen Erdarbeiten im Bereich von Kabeln ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, sich vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg in Verbindung zu setzen.

8. Bodenschutz

8.1 Altstandort/ Altlasten

Das Grundstück Brunnenstraße 32 (ehemaliges Betriebsgelände des Taunusbrunnen) wird bei den Hessischen Landesbehörden als Altstandort unter der ALTIS- Nr. 440.012.040-001.016 geführt. Als Status der Fläche, ist "Fläche nicht bewertet" angegeben.

8.2 Bodenbelastungen

8.2.1 Es wurden 15 Bodenproben (Mischproben) nach LAGA-Parameterliste analysiert.

Eine Mischprobe (künstliche Auffüllung) wurde in die Einbauklasse Z 2 der LAGA-Richtlinie eingestuft (Gehalt an PAK).

Drei Mischproben (gewachsene Sande/Kiese) wurden in die LAGA-Klasse Z1 eingestuft (Arsen, Chrom, Nickel).

8.2.2 Bei Erdaushubarbeiten sind in Abstimmung mit den Erdbaufirmen baubegleitend weitere LAGA-Analysen durchzuführen.

8.2.3 Die LAGA Richtlinie „Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen /Abfällen" und das aktualisierte Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" der RP Darmstadt – Gießen – Kassel vom 19.05.2009 sind zu beachten.

8.2.4 Abhängig von den Ergebnissen der LAGA-Analysen sind in Abstimmung mit dem Wetteraukreis (Fachstelle 2.3.2 Kommunalhygiene) Maßnahmen zu treffen (Abdeckung von Bodenaushub, Abspritzen von Lkw-Reifen)

8.2.5 Es ist sicherzustellen, dass die Freiflächenbereiche mit einer ausreichend mächtigen Schicht (ca. 0,6m) aus nachweislich unbelastetem Boden (LAGA-Einstufung Z0) abgedeckt sind.

Belasteter Boden und Verfüllungen sind so abzudecken, dass hieraus keine zusätzlichen Belastungen entstehen. In Vegetationsflächen und vegetationsfreien Spielbereichen ist mit mindestens 0,6 m unbelastetem Boden zu überdecken.

8.2.6 Minimierungsgebot Staubentwicklung: hierzu zählt

- Sicherung ab- und zwischengelagerter Erdaushub gegen Verwehungen und Betreten durch Unbefugte
- Ggf. Befeuchtung des Bodens bei Bodenaushubarbeiten
- Abdecken der herausfahrenden mit Erdmaterial beladenen Lkws mit Planen
- Vermeidung von Verschmutzungen auf umliegenden Straßen z.B. durch Reinigung der Reifen
- Schrittgeschwindigkeit für Lkws im Bereich des Baugebiets und der angrenzenden Wohnsiedlung

9. Bergwerkseigentum

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter der Bergaufsicht stehenden Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung. Das Vorhabengebiet wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt.

Da der Bergaufsicht keine Unterlagen über Tiefe und Ausbreitung der Lagerstätten vorliegen, sollten insbesondere während der Aushubarbeiten CO_2-Freimessungen durchgeführt werden, um Ausgasungen zu vermeiden.

D. Auswahlliste

1. Einzelbäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 16-18

- Feld-Ahorn Acer campestre
- Spitz-Ahorn Acer platanoides i. S.
- Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
- Hainbuche Carpinus betulus
- Trauben-Eiche Quercus petraea
- Stiel-Eiche Quercus robur
- Vogel-Kirsche Prunus avium
- Winter-Linde Tilia cordata i. S.
- Sommer-Linde Tilia platyphyllos i. S.
- Vogelbeere Sorbus aucuparia
- Mehlbeere Sorbus aria
- Weißdorn, Rotdorn Crataegus spec.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2015.

BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.06.2016.

BEKANNTMACHUNG
der frühzeitigen Beteiligung am 25.06.2016.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 04. Juli 2016 bis einschließlich 05. August 2016 durchgeführt.

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden wurden mit Schreiben vom 28. Juni 2016 von der frühzeitigen Beteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05. August 2016 aufgefordert.

OFFENLAGEBESCHLUSS
durch die Stadtverordnetenversammlung am 09. Februar 2017.

BEKANNTMACHUNG
der Offenlegung im Entwurf am 11. Februar 2017.

BEKANNTMACHUNG
der Verlängerung der Offenlagefrist bis zum 10.04.2017 am 11.03.2017.

OFFENLAGE
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 20. Februar 2017 bis einschließlich 10. April 2017 durchgeführt.

BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden wurden mit Schreiben vom 15. Februar 2017 von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20. März 2017 aufgefordert.

SATZUNGSBESCHLUSS
durch die Stadtverordnetenversammlung am 05. Mai 2017.

AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass
- die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und
- der vorliegende Bebauungsplan Nr. 206 „Am Taunusbrunnen" dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben vom 05. Mai 2017 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Karben, den 7.07.2017
Der Magistrat der Stadt Karben

Bürgermeister

[Siegel: STADT KARBEN 7]

BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT
Der Satzungsbeschluss wurde am 5.8.17 bekanntgemacht mit Hinweis, wo der Plan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Karben, den 7.08.2017
Der Magistrat der Stadt Karben

Bürgermeister

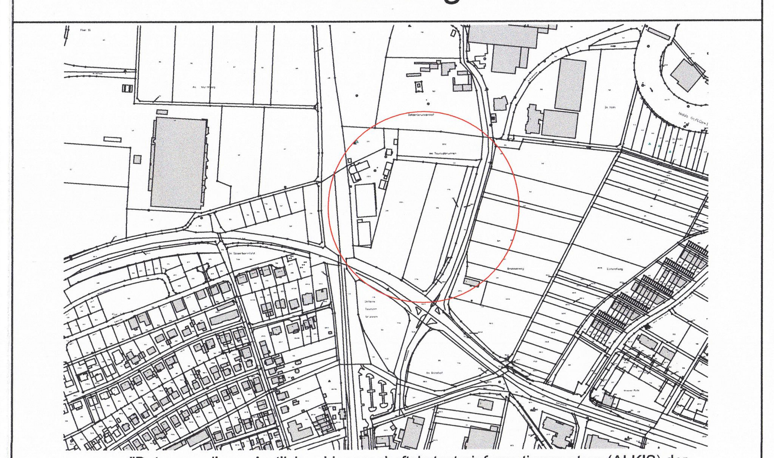
[Siegel: STADT KARBEN 7]

Bebauungsplan Nr. 206 "Am Taunusbrunnen"

Karben

C11 (grün)

- Satzung -



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

0m 10m 20m 50m

Maßstab 1:500

Stand: 10.04.2017

GIS am 11.02.19

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