

Unterm
Taunus-
brunnen



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. 1722) 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 11.09.2013 (BGBl. I S. 1546) m.w.V. 20.06.2013 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 55) werden festgelegt.

- | | |
|-------|--|
| 1. | Kern der baulichen Nutzung (§§ Abs. 1 Nr. 1 BaUGB i.V.m. § 7 BauNVO) |
| | Kerngebiet (MK) |
| 1.1. | Im MK sind zulässig <ul style="list-style-type: none"> 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude 2. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 800m²; Schank- und Speisewirtschaft sowie Betriebe des Beherbergungswesens 3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke 5. Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss, im Gebäude C ab dem 1. OG |
| 1.2 | Nicht zulässig im MK sind gem. § Abs.5 und 6 BauNVO <ul style="list-style-type: none"> 1. Vergnügungsgärten 2. Tankstellen 3. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche mit 800 m² und mehr |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung (§§ Abs. 1 Nr. 1 BaUGB i.V.m. §§16, 19 und BauNVO) |
| 2.1 | Grundflächenzahl (GRZ) <p>Innhalb der als Kerngebiet festgesetzten Flächen sind die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt:</p> <p>Eine Überschreitung der Grundfläche im MK durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, • Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, • sonstige Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbrochen wird <p>Ist bis zu einer GRZ von maximal 1,0 zulässig.</p> |
| 2.2 | Höhe der Gebäude <p>1. Für das Gebäude A werden als zwingende Gebäudehöhen festgesetzt (Bezugspunkt i.V.m. 2.2.3):</p> <ul style="list-style-type: none"> • in ein-geschossigen Gebäuden 41,5 m, • in drei- geschossigen Gebäuden 12,75 m. <p>Die Differenz zwischen der ein- geschossigen Gebäuden zwischen den Gebäuden A und A' auf 4,75 m (Höhe Firsten/Platz) festgesetzt</p> <p>2. Die maximale Höhe für Gebäude B beträgt 13m festgesetzt. Für Gebäude B gelten die Auslässe (Attika) von max. 17m und eine Firsthöhe (Pultdach an der nördlichen Spitze/ ansteigende Attika) max. 20,5m.</p> <p>3. Der untere Bezugspunkt wird auf 174,0 m über NN festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika.</p> |
| 2.2.4 | Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist für technisch notwendige Dachaufbauten und technische Gebäudeausrüstung (TGA) auf max. 1/3 der Fläche zulässig, sie müssen mindst. 1,5m vom Gebäude zugerechnet sein. Solaranlagen sind hiervon ausgenommen. |
| 3. | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ Abs. 1 Nr. 2 BaUGB i.V.m. §§23, 23 BauNVO) |
| 3.1 | In der abweichenden Bauweise im MK werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu einer Länge von höchstens 70m errichtet. |
| 3.2 | Wohn- und Garagen sind innerhalb der Tiefgaragen sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig. Die Tiefgaragen sind auch außerhalb dieser Fläche zulässig. Bauliche Anlagen, die Tiefgaragen-Lieferung und -Entrauchung sind innerhalb und außerhalb der für Tiefgarage festgesetzten Fläche zulässig. New-Buildings und im Bereich der Stellplätze (zu mind. Festsetzung 6,1) nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig. |

- 3.1. **Rechtsnachbarschaft** sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (vgl. auch Festsetzung B 2).
- 3.2. **Außenraum der festgesetzten Baulinien und -grenzen** sind im Bereich des Erdgeschosses Verbindungen zwischen den Gebäuden A und B sowie B und C durch, zöbeldende Luftkanal-Elemente zulässig.
- 3.4. **Außenraum** ist zwischen den Gebäudeteilen A und B des Gebäudes A eine Verbindungsbaufläche (Fluchtweg) im 2. Obergeschoss mit einer maximalen Breite von 2,0m zulässig.
- 3.5. **Außenraum** ist am Gebäude B eine Überschreitung der Baulinie in Richtung Gebäude C (Südsüd-Ost) zulässig. Eine Freitreppe abwärts zum Gelände ist zulässig.
4. **Vom Bauvorschriften abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfelder** (§§ 8 Abs. 1 Nr. 2a BauBG)
- 4.1. Im Bereich zwischen den Gebäuden A und B sowie zwischen den Gebäuden A und A2 des Gebäudes B beträgt die Mindestabstand des §8 Abs. 1 Nr. 2a HGO von 3m auf 2,5m reduziert (vgl. auch die Festsetzung: Baulinie).
- 4.2. Im Bereich zwischen den Gebäuden A und B beträgt die Abstandsfelder 0,2 H.
- 4.3. Im Bereich zwischen den Gebäudeteilen A1 und A2 des Gebäudes A beträgt die Abstandsfelder 0,3 H.
5. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Begrünung** des Außenbereichs von Boden, Natur und Landschaft (§§ 8 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)
- Achtung:**
- 5.1. 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.
- 5.2. Vor Beginn der Baufeldröhrung bzw. der Beseitigung von Vegetationsbestand ist das Baufeld auf dem Gelände des Dürklen Vierknopf-Klosters (Süpergauer Straße 10) und/oder seine Entwicklungsforn durch fachlich geeignetes Personal hin zu untersuchen.
- 5.3. Für den Fall eines Nachweises der Art oder ihrer Entwicklungsforn sind folgende MaÙnahmen zu ergreifen: a) 6,73 und 48,87m in Richtung Ost und 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder b) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder c) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder d) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder e) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder f) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder g) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder h) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder i) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder j) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder k) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder l) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder m) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder n) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder o) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder p) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder q) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder r) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder s) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder t) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder u) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder v) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder w) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder x) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder y) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder z) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder aa) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ab) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ac) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ad) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ae) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder af) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ag) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ah) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ai) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder aj) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ak) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder al) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder am) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder an) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ao) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ap) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder aq) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ar) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder as) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder at) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder au) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder av) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder aw) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ax) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ay) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder az) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ba) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bb) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bc) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bd) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder be) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bf) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bg) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bh) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bi) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bj) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bk) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bl) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bm) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bn) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bo) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bp) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bq) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder br) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bs) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bt) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bu) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bv) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bw) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bx) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder by) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder bz) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ca) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder cb) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder cc) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder cd) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ce) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder cf) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder cg) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ch) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ci) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder cj) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ck) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder cl) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder cm) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder cn) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder co) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder cp) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder cq) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder cr) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder cs) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ct) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder cu) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder cv) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder cw) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder cx) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder cy) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder cz) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder da) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder db) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder dc) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder dd) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder de) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder df) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder dg) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder dh) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder di) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder dj) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder dk) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder dl) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder dm) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder dn) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder do) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder dp) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder dq) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder dr) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ds) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder dt) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder du) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder dv) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder dw) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder dx) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder dy) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder dz) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ea) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder eb) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ec) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ed) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ee) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder ef) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder eg) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/oder eh) 22,2m in Richtung Süd (Süpergauer Straße 10) und/

7. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 1 (1) Nr. 24a BauGB)
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen werden folgende Vorkehrungen getroffen:
- 7.1 In den gemäß den Abbildungen als Lärmpegelbereich III bis V festgelegten Fassadenentwürfen müssen die Außenbänke (Außenwände, Fenster, Rollläden etc.) von Außenlärmschirmen die den gesetzlich festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Außenlärmschutz und Nachweise) entsprechen (DIN 4109, 1999).
- Die Luftschalldämmung von Außenlärmschirmen muss innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Mindestwerte des erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaßes erreichen:
- | | |
|--------------|---|
| Wohnnutzung: | Lärmpegelbereich III vL r,w_res = 35 dB |
| | Lärmpegelbereich IV vL r,w_res = 40 dB |
| | Lärmpegelbereich V vL r,w_res = 45 dB |
- 7.2 **Büronutzung:**
- | | |
|--|---|
| | Lärmpegelbereich III vL r,w_res = 40 dB |
| | Lärmpegelbereich IV vL r,w_res = 45 dB |
| | Lärmpegelbereich V vL r,w_res = 50 dB |
| | Lärmpegelbereich VI vL r,w_res = 55 dB |
- Für die Schallräume in den Lärmpegelbereichen IV und V ist die Verwendung schalldämmender Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich oder es ist alternativ eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen.
- 7.2 An der Nordseite der Fassade des Drive-In-Restaurants ist beginning an der Fassade entgegen den zeichnerischen Festsetzungen eine 35 cm lange und 2,5 m hohe Schutzschwandung zu errichten. Diese hat ein Mindestschalldämmmaß von 19-20dB(A) und muss dicht sein.
- Eine abweichende Position und Dimensionierung ist zulässig, wenn durch einen schalltechnischen Nachweis im Rahmen des Baugutverfahrens oder als Auflage zur Baugenehmigung die Einhaltung der vorgeschriebenen Schutzwerte nachgewiesen werden kann.
- Die Errichtung der Lärmwandung hat vor der Inbetriebnahme der schutzwürdigen Nutzungen (Wohnungen) zu erfolgen. Die Nicht-Errichtung der Lärmwandung ist zulässig, wenn an der gesamten Fassade des Gebäudes ein Bereich in Südwesten auf einer Tiefe von 1 m des Gebäudes C kein Aufenthaltsraum für Wohnungen im Sinne der TA Lärm bzw. DIN 4109 vorgehoben wird.
8. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 1 (1) Nr. 25a BauGB)
- 8.1 Innerhalb des Kerngebietes sind insgesamt 14 Bäume der Auswuchsliste 1 als Hochstamm SU14-16, mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m Größe zu pflanzen, zu pflanzen und bei Verlust gänzlich zu ersetzen. Entfallende Bäume und -büscheln derselben Größe können hierauf angerechnet werden.
- 8.2 **Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und -büscheln**
- Die mit Planzungen gemäß § 1 (1) Nr. 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche ist ausschließlich mit Arten der Auswuchsliste 2 zu bepflanzen.
- 8.3 Fläche und fachgerechte Größe hat 7 Grad Dachverigung sich erstrecken mit einer Mindestsubstratstärke 15 cm zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind autarken Dachflächen mit Arten der Auswuchsliste 2 zu bepflanzen.
- 8.4 **Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 1 (1) Nr. 26a BauGB)
- Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Ökotoke-Maßnahmen zur Zerstreuung der Karten aus der Renaturierung der Nidö in einem Umfang von 282,610 Quadratpunkten zu realisieren.

-

Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr.1 BauGB
	Kerngebiet § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 7 BauNVO	
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr.1 BauGB
	Grundflächenzahl als Höchstgrenze (GRZ) § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO	
	Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ) § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO	
	Zahl der Vollgeschosse (zweigeteilt) § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO	
bauweise, überbaubare Grundzusammenfassung Stellung baulicher Anlagen		§ 9 (1) Nr.2 BauGB
	abwärtshinweisende Baueinheit § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO	
	Baugrenze § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO	
	Baulinie § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO	
Verkehrsfachflächen		§ 9 (1) Nr.11 BauGB
	private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr.11 und § 9 (1) BauGB	
	Zweckbestimmung: Parkplatz Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) BauGB	
Grün-Festsetzungen		§ 9 (1) Nr.15 und 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Mit Geh- und Fußgängerwegen zu beplantende Flächen		§ 9 (1) Nr.21 BauGB
	Mit Gehwegen zugunsten der Allgemeinheit und Leihgängerwegen zugunsten der V- und Entzweigungsflächen (Stadtplatz) § 9 (1) Nr.21 BauGB	
	Mit Gehwegen zugunsten der Allgemeinheit, Fahrgängerwegen zugunsten des öffentlichen Verkehrs und Leihgängerwegen zugunsten der V- und Entzweigungsflächen § 9 (1) Nr.21 BauGB	
	Mit Geh- und Fahrgängerwegen zugunsten der Allgemeinheit und Leihgängerwegen zugunsten der V- und Entzweigungsflächen zu beplantende Fläche § 9 (1) Nr.21 BauGB	
Sonstige Flächenzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen § 9 (1) Nr.4 BauGB	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 (1) Nr.4 BauGB	
	Werbefeld (vgl. Textliche Festsetzungen B 1.4.) § 9 (1) BauGB	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baul. Nutzung § 9 (1) BauGB	
	Lärmschutzbereich (LSV) (vgl. Textliche Festsetzungen A 7.2.) § 9 (1) Nr.2 BauGB	
	Abgrenzung der Bauverbots- / Baubeschränkungszone § 23a (1) BauGB	
	Gebäudebezeichnung	
	Gebäudeut	
Kataster / Benennung		
	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenze	
	Gebäude Bestand	
	Benennung (Farbunterscheidung zur besseren Lesbarkeit)	

1. **Werbeanlagen**

Es wird auf die **Satzung über Art, Gestaltung und Standortauswahl von Werbeanlagen in Teilbereichen der Stadt Karlsruhe** (**Satzungsbeschluss 09.09.2016**) hingewiesen. Diese gilt im überwiegenden Teil des Plangebietes.
2. **Werbeanlagen in der Bauverbotszone**

Werbeanlagen sind grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone der klassifizierten Straße unzulässig.
3. **Werbeanlagen an der Landesstraße**

Werbeanlagen dürfen nur an der Straße der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptausgangsort errichtet werden.

Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder leuchtendem Licht ist nicht zulässig.

Aufschaltungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen.
4. **Im Bereich der Fläche für Anpflanzungen (vgl. Text, Festsetzung 4.8.2):** ist die Errichtung eines Pylons als gemeinsam genutzter Werbeträger mit einer Höhe von max. 13m zulässig; gemessen vom mittleren natürlichen Geländeebnisch bis zur Oberkante (OG) des Pylons.
5. **An der zeichnerisch festgesetzten Stelle:** ist die Errichtung eines Pylons als gemeinsam genutzter Werbeträger mit einer Höhe von max. 13m zulässig; gemessen vom mittleren natürlichen Geländeebnisch bis zur Oberkante (OG) des Pylons.
6. **Nutzung, Gestaltung und Einplanung der Grundstücksreihflächen (§ 81 Abs. 6 HGO)**
7. **Rationaler Umgang mit Wasser (§ 37 HGO)**

Der Oberflächenabfluss von Dachflächen, Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzugeben.

1. Einzelbaue

Qualität: Hochstämme, 3x v., mit Ballen, StU 14-16

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Saia-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> L.
Handbuche	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Haubuche	<i>Carpinus betulus</i>
	<i>fraxinus excelsior</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Stieleiche-Kleiche	<i>Pinus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> L.
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i> L.
Weißbuche	<i>Sorbus aria</i>
Weißdorn, Rotdorn	<i>Crataegus spec.</i>

2. Sträucher

Qualität: mindestens 60-100, 1 Stück je m²

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Handbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornel-Horn	<i>Cornus mas</i>
Blauhuthorn	<i>Cornus sanguinea</i>
	<i>Gorylia avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hecken-Flötbaum	<i>Eunonymus europaeus</i>
Platan	<i>Liquidum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schmalbl. Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Stellplatzsetzung

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

2. Bodennutzungen

Zur Sicherung von Bodennutzungen ist § 21 HdschStb hingewiesen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodennutzungen bekannt sind, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (ARCHÄOLOGIE) oder der Archäologischen Denkmalpflege des Vetterkreises, unverzüglich anzuzeigen.

3. Helikopterschutz

Das Fluggebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Helikopterschutzbezirks. Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe sind genehmigungspflichtig.

4. Entwässerung

4.1 Niederschlagswasser

Es wird auf §§ 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen.

Niederschlagswasser soll oberflächlich versickert, versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Verrechnung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wirtschaftlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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

Aufgrund der eingeschränkten Aufnahmekapazität der Regenwasserkanalisation kann der Oberflächenabfluss nur gedrosselt eingeleitet werden.

4.2 Ableitung von Oberflächenwasser, Straßeneinwässerung Landesstraße

Nach § 47 HdsStb in Verbindung mit der RS-Env. (Ausgabe 2008) erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwasser.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen Straßeneinwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Aufgrabungen u. dgl. sind unzulässig bzw. nur bei Vorliegen eines in einer vorherigen Änderung mit der jeweiligen Straßeneinwässerung, die Ableitung der Oberflächenwasser der klassifizierten Straßen durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

Das Straßeneinwässerungssystem 2002 dürfen keinerlei Wasser (Niederschlag) aus dem Planungsgebiet ausströmen.

5. Verrohrung Gefirgengraben

Für die Verrohrung des Gefirgengraben ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren notwendig, wenn in einem separaten Verfahren (Planungswegweisungsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde des Vetterkreises) erfolgt. Der Ausgleich erfolgt auf das Ökonomie-Konto in Rahmen der HdsStb renaturierung.

6. Emissionschutz

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kernmitte von der L3205 und der Bundesstraße 3 ausgerichteten Emissionen.

Die Stadt Karben hat Sorge zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 19 (4) BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Umwelteinflüsse getroffen werden.

Dies Hesses Mobil Straßen- und Verkehrsmangement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

7. Baulandnutzung

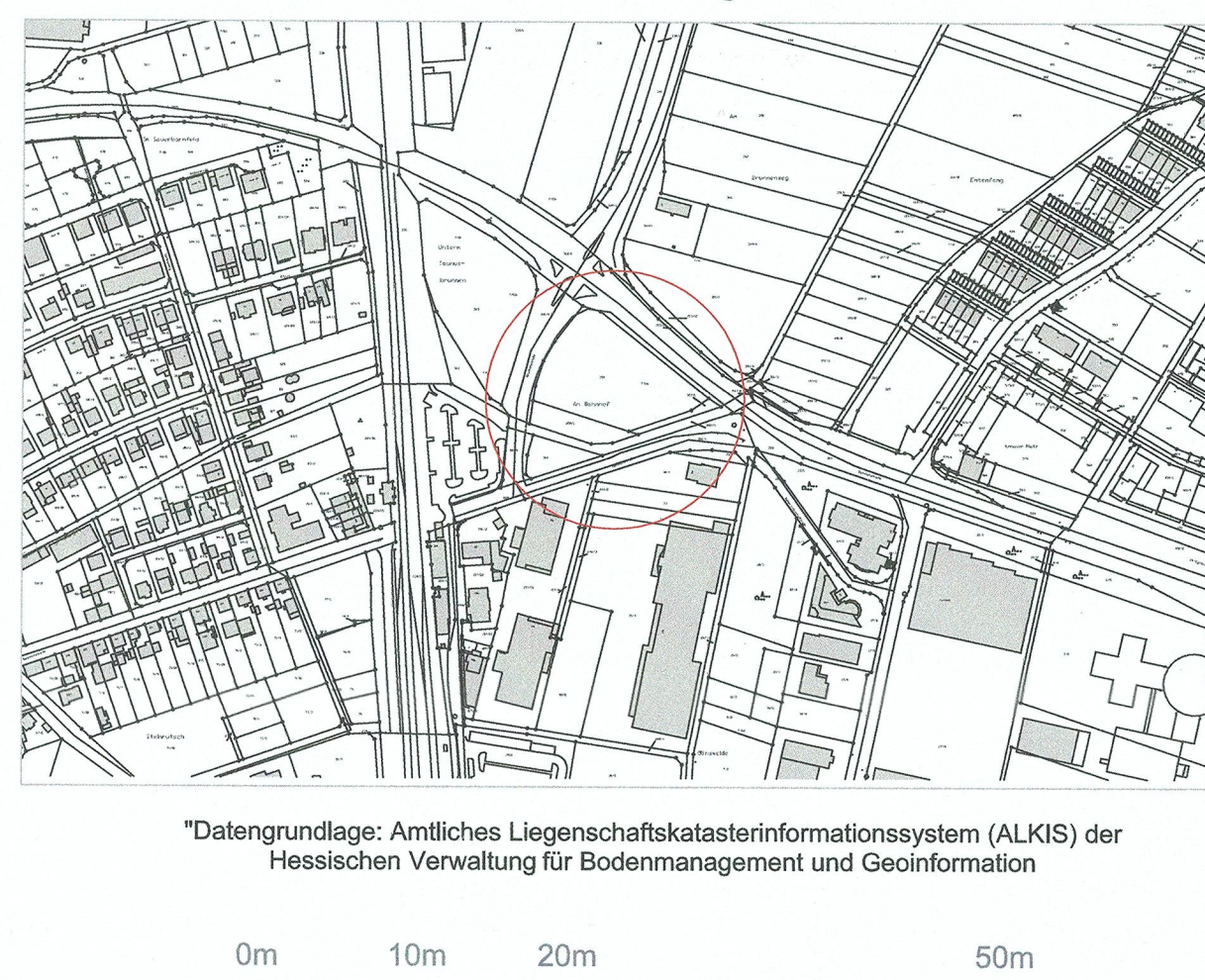
7.1 Baurechtsabstimmung

Gemäß § 2 (2) Abs. 1 Hessisches Straßenrecht (HStRG) Bauliche Anlagen an Straßen dürfen 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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.06.2016.	
BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.09.2016.	BEKANNTMACHUNG der frühzeitigen Beteiligung am 17.09.2016.
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 20. Februar 2017 bis einschließlich 10. April 2017 durchgeführt.	FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN- BETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom 21.09.2016 von der frühzeitigen Beteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellung- nahme bis zum 28.10.2016 aufgefordert.
OFFENLAGEBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 09. Februar 2017.	BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am 11. Februar 2017.
OFFENLAGE Die Offenlegung 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 • folgende Baulandpläne Nr. 211 „Neue Mitte – Am Bahnhof“ dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karlsruhe vom 05. Mai 2017 zu Grunde und der Satzungsbeschluss zugeordnet Karlsruhe, den <u>14. Juli 2017</u> Der Magistrat der Stadt Karlsruhe	
Bürgermeister	
BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRFT Der Satzungsbeschluss wurde am 15.07.2017 bekanntgemacht in Hinweiss, wo der Plan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung (Nr. 211) der Satzungsplanung in Karlsruhe.	
Karlsruhe, den <u>14. Juli 2017</u> Der Magistrat der Stadt Karlsruhe	
Bürgermeister	

- Satzung -



Maßstab 1:500

Stand: 10.04.2017

 **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