



FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBauG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
SO SONDERGEBIET - § 11 BauNVO
 a) SCHULE: SCHUL- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE, LEHRWERKSTÄTEN U.Ä.
 b) INTERNAT: INTERNATSGEBÄUDE, GÄSTEHÄUSER U.Ä.
 DIE BEZEICHNETEN NEBENANLAGEN SIND ALS ZUSÄTZLICHE BESTANDTEILE DES SONDERGEBIETES UND BEI DER BERECHNUNG VON GRZ UND GFZ MIT HERANZURECHNEN.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - MAXIMALWERT - § 18 BauNVO
 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) - MAXIMALWERT - § 19 BauNVO
 0,9 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) - MAXIMALWERT - § 20 BauNVO
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
 b BESONDERE BAUWEISE - § 22(4) BauNVO
 DIE BAUWEISE - OFFEN GRUPPE, GESCHLOSSEN - FOLGT JEWEILS DEN PÄDAGOGISCHEN UND TECHNISCHEN ANFORDERUNGEN.
 BAUGRENZEN - § 23(3) BauNVO
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHEN**
 ERSCHLISSUNGSSTRASSE EINSCHL. STRASSENBELEITGRÜN
 RAD- UND FUSSWEG
 PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGEN
 FREIFLÄCHEN
 LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE UNTERSCHÜTTFLÄCHEN (RANDSIGNATUR) AUF MAXIMAL 20% DER FLÄCHE IST DIE ERRICHTUNG VON GEWÄCHSHÄUSERN ZULÄSSIG.
 GRUNFLÄCHEN (RANDSIGNATUR)
 SPORT
 ERHOLUNG
 WASSERFLÄCHEN (REGENWASSERAUFANGTEICH)
 SCHUTZVORKEHRUNGEN IM SINNE DES BImSchG
 BEPFLANZTER LÄRMSCHUTZWALL

- PFLANZGEBOTE UND -BINDUNGEN**
 PFLANZGEBOT FÜR EINZELBAUM
 FLÄCHENHAFTES PFLANZGEBOT
 VERWEIS AUF DIFFERENZIERTE PFLANZGEBOTE UND -BINDUNGEN IM TEXT
- VERSORGUNGSANLAGEN**
 TRAFOSTATION
 GASREGLERSTATION
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 GRENZE DES RÄUML. GÜLTIGKEITSBEREICHES DES B-PLANES
 ABGRENZUNG UNTERSCH. NUTZUNGEN
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
 BESTEHENDE GEBÄUDE
 KATASTERAMTLICHE FLURSTÜCKSGRENZEN
 FLURNUMMER
 FLURSTÜCKSNUMMER
 BÖSCHUNGEN
 BESTEHENDE UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN
 MINDESTSICHTFLÄCHE BEWUCHS DARF EINE HÖHE VON 0,80m ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE NICHT ÜBERSCHREITEN.
 ZUFahrtsverbot
- FESTSETZUNGEN NACH AND. GESETZL. GRUNDLAGEN**
 Das Gelände liegt in Zone I der quantitativen Schutzbezirke nach dem Gesetz zum Schutz der Heilquellen im Großherzogtum Hessen vom 15.7.1896, dem Abänderungsgesetz vom 26.3.1929 und der zugehörigen Verordnung vom 7.2.1929. Aufgrabungen über 5 m Tiefe sind in dieser Zone nach § 123 HwG genehmigungspflichtig.
 Außerdem liegt das Gelände in der Zone III und Zone C der zukünftigen qualitativen und quantitativen Heilquellenschutzgebiete für die staatlich anerkannte Heilquelle Brunnen 3 der Fa. Selzerbrunnen AG in der Gem.-Gr. Okarben.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 aufgrund § 9 (4) BBauG in Verbindung mit der VO über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 118 (4) HBO.

Außere Gestaltung baulicher Anlagen § 118 (1) 1 HBO

Zulässig sind geneigte und Flachdächer in einem Neigungsbereich von 0° bis 45° alter Neigung.

Sockelhöhen sind mittels nivellierten Geländeschnitten im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde festzulegen.

Hinweis
 Werden im Zuge der Erschließung bzw. der Baumaßnahme Bodendenkmäler entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen (§ 20 DSchG).

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986, in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.1979, und das Hessische Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19.09.1980 in Verbindung mit dem Erlaß über die Aufstellung von Landschaftsplänen nach § 4 HENatG vom 12.10.1982. Der vom 18.06.1980 bis 18.07.1980 öffentlich ausgetragte Bebauungsplan Nr. 144 wird nach den Überleitungsvorschriften des § 233 Baugesetzbuch (BauB) vom 01.07.1987 weiterverfolgt.

FÜR DIE STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTS-PLANERISCHE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFS:
 ARCHITEKTEN
 BREMMER BDA
 LORENZ PARTNER
 D 70372 STUTTGART

Planungsgemeinschaft Grün - Landschaft - Umwelt
 I. Killinger, G. Langner-Zimmermann, B. Meisinger
 Freie Landschaftsarchitekten
 Schöne Aussicht 7, 6361 Niddatal, Telefon 0630341 2109 und
 Bismarckstraße 79, 70000 Stuttgart 1, Telefon 07141 631830

GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

- pfg 1 Nicht überbaute Grundstücksflächen**
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Stellplätze, Zufahrten, Arbeits- und Lagerflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 Je 0,1 ha sind mindestens 3 Hochstämmen zu pflanzen, wobei nur einheimische, standortgerechte Arten und Arten, die den ökologischen Charakter entsprechen zu verwenden sind. (siehe Anhang I). Freilandstämme Bäume/Sträucher sind nicht zulässig. Die offene, gegen Überwachen zu schützende Vegetationsfläche pro Baum und mindestens 8 qm betragen.
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBauG in Verbindung mit § 9(1) 25 a BauG und § 10 HBO
- pfg 2 Gehwegpflanzung**
 Die Fläche ist in einer wechsellängigen Breite von 4 - 8 m mit Gruppen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ges. Anhang II zu bepflanzen. Die Entlochung der Wiesen- und Baumgesellschaften ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Diese Flächen sind von Gehlaufwuchs freizuhalten.
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBauG in Verbindung mit § 9(1) 25 a BauG
- pfg 3 Lärmschutzwall**
 Der Lärmschutzwall entlang der K 9 ist dicht mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. (siehe Anhang III). Die Pflanzung erfolgt unter Berücksichtigung des Pflanzungsvorschlages des Straßenbauamtes Gießen. Die offene, gegen Überwachen zu schützende Vegetationsfläche pro Baum und mindestens 8 qm betragen.
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBauG in Verbindung mit § 9(1) 24 BBauG und § 9(1) 25 a BauG
- pfg 4 Fassaden- und Mauerbegrünung**
 Wo möglich, sind Fassaden und Stützwänden mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (siehe Anhang IV).
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBauG in Verbindung mit § 9(1) 25 a BauG und § 118 (1) 1 HBO
- pfg 5 Einzelbaum**
 Es ist ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu erhalten (siehe Anhang V). Der Stammumfang sollte in 1 m Höhe über Erdboden mindestens 20 cm betragen.
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBauG in Verbindung mit § 9(1) 25 a BauG
- Empfehlungen**
 Flachdächer und Flach geneigte Dächer sollten nach Möglichkeit zumindest extensiv begrünt werden.
 Bei der Anlage von neuen Parkflächen ist zumindest nach jedem 6. Stellplatz ein großkroniger, heimischer Laubbau zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzhöhe muss jeweils mindestens 8 qm groß und gegen Überwachen geschützt sein.
 Die Parkstandflächen sind mit Baumgittersteinen oder Schotterrasen herzustellen, um den Anflussschutz zu vermeiden.
- Planverbindungen**
pfb 1 Nicht überbaute Grundstücksflächen
 Die bereits bestehenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgenigte Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBauG in Verbindung mit § 9(1) 25 a BauG und § 10 HBO
- pfb 2 Freizeitanlage**
 Die vorhandene Vegetation (Sträucher und Einzelbäume) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgenigte Arten sind gleichartig zu ersetzen.
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBauG in Verbindung mit § 9(1) 25 a BauG
- pfb 3 Lärmschutzwall**
 Die bestehende Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgenigte Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBauG in Verbindung mit § 9(1) 25 a BauG
- pfb 4 Private Grünflächen, Sportplätze**
 Die bestehende, landschaftsgeprägte Einbindung der Sportplätze ist dauerhaft zu erhalten.
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBauG in Verbindung mit § 9(1) 25 a BauG
- pfb 5 Private Grünflächen, Grünanlage „V.L.“**
 Die bestehende Bepflanzung der Grünanlage ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBauG in Verbindung mit § 9(1) 25 a BauG
- Einflurpflanzen**
 (1) Einflurpflanzen sind als Maehedraht-, Knipflügel- oder Strauchrasen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und einzuflurpflanzen.
 Rechtsgrundlagen: § 118 (1) 5 HBO
- Sonstige landschaftsplanerische Maßnahmen**
 (1) In den als landschaftsplanerische Fläche ausgewiesenen Bereich soll aus Gründen des Grundwassererschutzes auf Pflanzenschutzmittel und übermäßige Düngung weitgehend verzichtet werden. Reduziert wird dadurch auch der Nitrateintrag in die Oberflächengewässer.
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBauG
- (2) Nicht intensiv genutzte Wiesenflächen sind nur 2 x jährlich zu mähen, um eine größere Artenvielfalt der Wiesengräser und -sträucher zu erhalten. Das Mähgut ist abzufahren, eine Düngung ist zu unterlassen.
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBauG
- (3) Der Anteil der bebauten und verteilten Grundstücksfläche soll maximal 40 % betragen.
 Rechtsgrundlagen: § 9(20) BBauG

- Anhang I - III**
pfg 1 Gehwegpflanzung, Auswahl geeigneter Gehölze
 Baum 1. Ordnung: Acer platanoides Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Pavia sylvatica Rotbuche
 Fraxinus excelsior Gemeine Esche
 Quercus petraea Traubeneiche
 Quercus robur Stieleiche
 Tilia cordata Winterlinde
 Tilia platyphyllos Sommerlinde
 Ulmus glabra Bergulme
 Sorbus domestica Speierling
- Baum 2. Ordnung: Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Sorbus torminalis Elsbeere
 Sorbus aucuparia Eberesche
- Sträucher: Buddleia alternifolia Schmetterlingsflieder
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Cornus mas Kornelkirsche
 Corylus avellana Haselnuß
 Crataegus laevigata Stachelhülziges Weißdorn
 Crataegus monogyna Stachelhülziges Weißdorn
 Hamamelis mollis Lichtel-Lauberm
 Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Ribes calthariticum Roter Kreuzdorn
 Rosa canina Hundrose
 Sambucus nigra Schwarze Holunder
 Syringa vulgaris Gemeiner Flieder
 Viburnum lantana Voller Sommerall
 Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
 Rosen in Arten
- Anhang IV**
pfg 4 Fassaden- und Mauerbegrünung, Auswahl geeigneter Gehölze
 Baum 1. Ordnung: Acer platanoides Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Pavia sylvatica Rotbuche
 Fraxinus excelsior Gemeine Esche
 Quercus petraea Traubeneiche
 Quercus robur Stieleiche
 Tilia cordata Winterlinde
 Tilia platyphyllos Sommerlinde
 Ulmus glabra Bergulme
 Sorbus domestica Speierling
- Baum 2. Ordnung: Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Sorbus torminalis Elsbeere
 Sorbus aucuparia Eberesche
- Sträucher: Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Cornus mas Kornelkirsche
 Corylus avellana Haselnuß
 Crataegus laevigata Stachelhülziges Weißdorn
 Crataegus monogyna Stachelhülziges Weißdorn
 Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Ribes calthariticum Roter Kreuzdorn
 Rosa canina Hundrose
 Sambucus nigra Schwarze Holunder
 Syringa vulgaris Gemeiner Flieder
 Viburnum lantana Voller Sommerall
 Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
- Anhang V**
pfg 5 Einzelbaum, Auswahl geeigneter Gehölze
 Polygonum aversae Antifer
 Partonocissus quinquefolia Wilder Wein
 Clematis montana Anemone-Waldrebe
 Clematis vitalba Gemeine Waldrebe
 Aristolochia macrophylla Pfaffenhütchen
 Calceolaria hederifolia Baumwürger
 Campsis radicans Trompetenflieder
 Lonicera caprifolium Gelangerhülziges
- Klimax (keine Kletterhilfe erforderlich):
 Hedera helix Efeu
 Partonocissus tricuspidata Wilder Wein
 Veitchia Kletterhortensie
 Hydrangea petiolaris Kletterhortensie

BESCHENKUNG DES KATASTERAMTES
 ES WIRD BESCHENKT, DASS DIE DARGESTELLTEN GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGEGENSCHAFSKATASTERS VOM 29.12.1988 ÜBEREINSTIMMEN.
 FRIEDBERG, DEN 29. Dez. 1988
 (St. Foy II)

AUFSTELLUNGSVERMERK
 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT KARBEN AM 22.5.79 BESCHLOSSEN.
 DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 20.5.80 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
 KARBEN, DEN 10.11.95
 Engel
 Bürgermeister

ANHÖRUNG DER BÜRGER
 DIE ANHÖRUNG DER BÜRGER FAND AM 16.6.80 STATT UND WURDE AM 6.6.80 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
 KARBEN, DEN 10.11.95
 Engel
 Bürgermeister

OFFENLEGUNGSVERMERK
 DIESER BEBAUUNGSPLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN NACH § 2a (6) BBauG i.V. mit § 233 BauOB IN DER ZEIT VOM 25.3. BIS EINSCHL. 29.4.80 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 DIE OFFENLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS WURDE AM 18.3.80 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
 KARBEN, DEN 10.11.95
 Engel
 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
 DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 10 DES BBauG DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT KARBEN AM 16.12.88 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
 KARBEN, DEN 10.11.95
 Engel
 Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK
 Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauG wurde durchgeführt.
 Die Vorlegung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Vorlegung vom 15. Feb. 86
 Az: IV/34 - 44/404 - Karben M -
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
 im Auftrag
 Polme

VERMERK ORTSÜBL. BEKANNTMACHUNG UND OFFENLEGUNG NACH DER GENEHMIGUNG
 DIE GENEHMIGUNG DES B-PLANES WURDE AM 2.3.90 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
 MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG WIRD DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG ZU JEDERMANN EINSICHTNAHME BEREITGELIEN.
 DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM 2.3.90 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
 KARBEN, DEN 22.2.96
 Engel

BEBAUUNGSPLAN NR. 144
 GEMARKUNG OKARBEN

BERUFS- M 1:1000 BILDUNGSWERK
 SÜD - HESSEN

STADT KARBEN