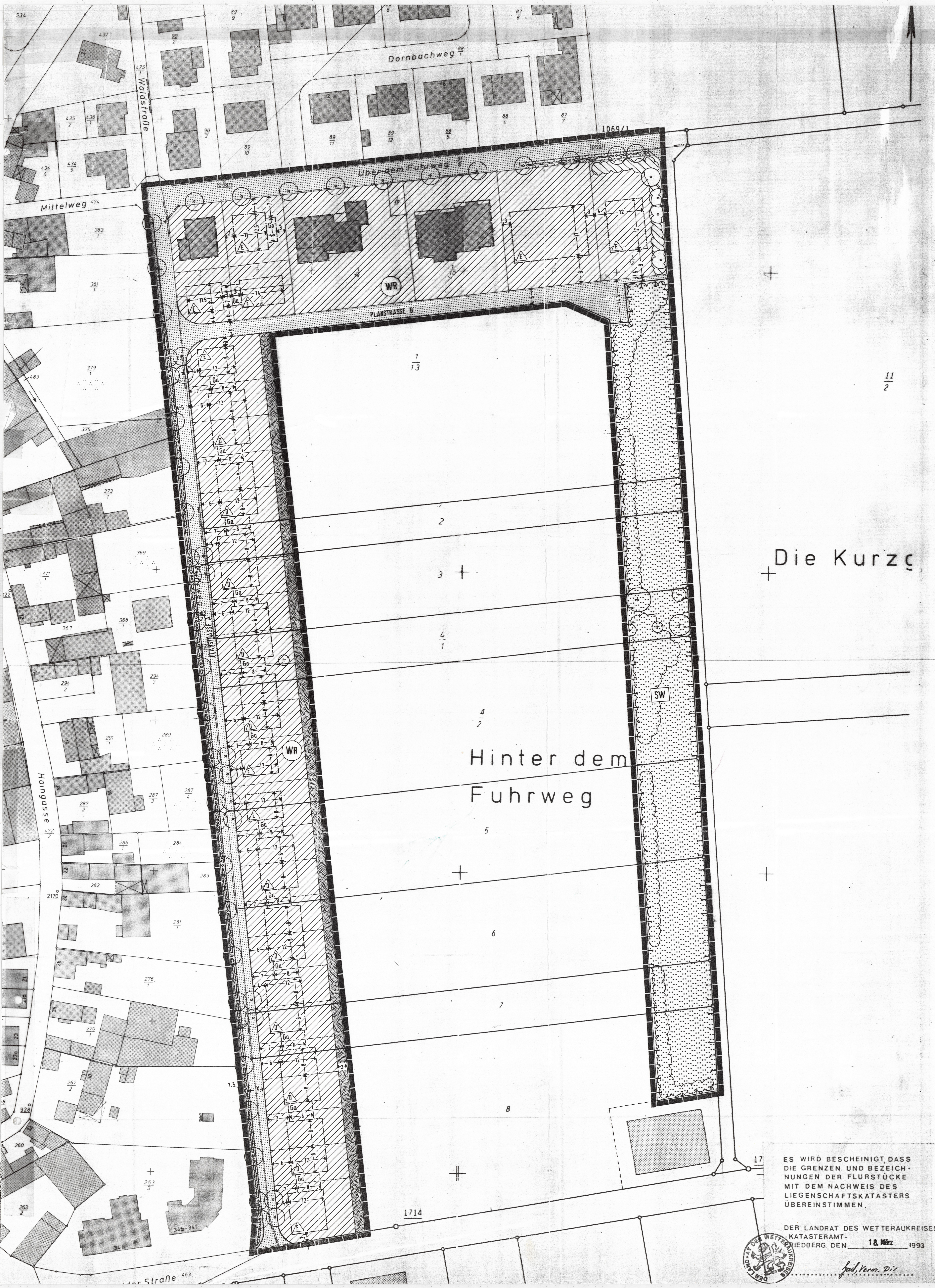




Die Kurze

Hinter dem Fuhrweg

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

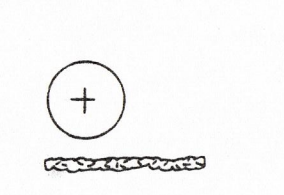
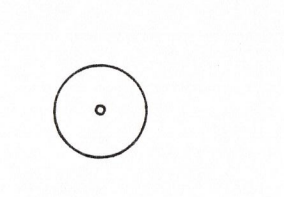
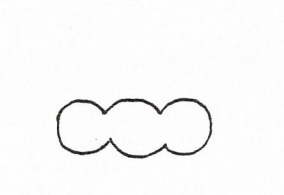
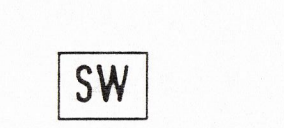
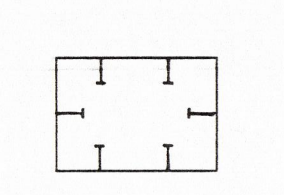
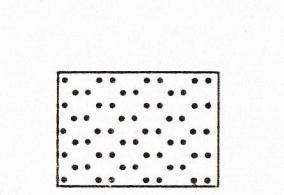
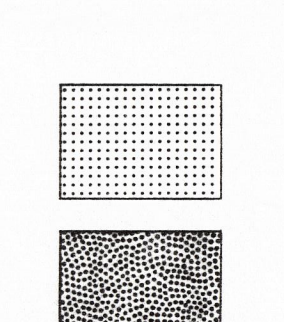
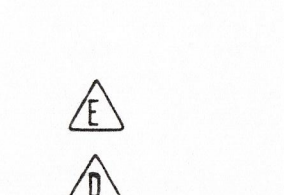
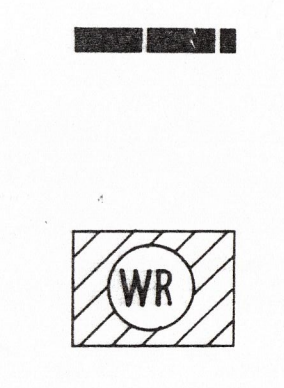
DER LANDRAT DES WETTERAU-KREISES KATASTERAMT NIEDERBERG, DEN 18. März 1993

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) Für den gesamten Geltungsbereich sind folgende Werte festgesetzt:
 - 3.1 Zahl der Vollgeschosse: 2, zwingend (§ 20 BauNVO)
 - 3.2 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 (§ 19 BauNVO)
 - 3.3 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8 (§ 20 BauNVO)
- 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Für den gesamten Geltungsbereich ist "Offene Bauweise" festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten bebaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:
 - 4.1 nur Einzelhäuser
 - 4.2 nur Doppelhäuser
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 5.1 Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - 5.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 6. Verkehrsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche
 - 6.2 öffentliche Verkehrsfläche als unbefestigter Wiesenweg für die Landwirtschaft
- 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 7.1 Öffentliche Grünflächen
 - 7.2 Öffentliche Grünflächen entlang der Planstraße A Diese Grünfläche darf je westlich anschließende Parzelle einmal durch eine Grundstückszufahrt von maximal 3,5 m Breite unterbrochen werden. Die durch diesen Eingriff notwendig werdenden Ausgleichsmaßnahmen hat der jeweilige Grundstückseigentümer vorzunehmen.
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 8.1 Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 a BNatSchG und § 6(2) HeNatG zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft durch Wohnbebauung
 - 8.1.1 Flächen für Streuobstwiesen Flächen mit der Ausweisung "Streuobstwiese" sind mit hochstämmigen Obstbäumen (Stammhöhe mindestens 1,80 m) - ausschließlich alte Lokalsorten - zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit einer Mischung aus einheimischen, standortgerechten Kräutern und Gräsern einzusäen. Die Wiese ist 1-2 mal pro Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 1. Juli, der zweite nicht vor dem September stattfinden darf.
 - 8.1.2 Anzupflanzende Feldholzhecken Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubholzarten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Corrus mas	- Kornelkirsche
Corrus sanguinea	- R. Harttriegel
Lonicea xylosteum	- R. Heckenkirsche
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundrose
Rosa rubiginosa	- Zaunrose
Salix caprea	- Salweide
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Corylus avellana	- Haselnus
 - 8.1.3 Der Einsatz von Bioziden und Düngern ist auf diesen Flächen unzulässig
 - 8.2 Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und andere Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 8.2.1 Anzupflanzende Bäume (fixierter Standort) Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (bei Pflanzung) aus folgender Artenliste zu verwenden:

Sortus aucuparia	- Eberesche
Acer platanoides	- Spitzahorn
Populus tremula	- Espe
Sortus domestica	- Speierling
Ulmus carpinifolia	- Feldulme
Prunus avium	- Vogelkirsche
- 8.2.2 Zu erhaltene Bäume
- 8.2.3 Anzupflanzende straßenbegleitende Sträucher Die straßenbegleitende Strauchpflanzung ist mit Straucharten durchzuführen, deren maximale Wuchshöhe 1,50 m nicht überschreitet.



- 8.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Erschließungs- und Gartenwege sowie Terrassen- und Stellplatzflächen sind zulässig. Ihr Anteil an der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf 35 % nicht überschreiten. Die Entwässerung dieser Flächen muß in die unversiegelten Vegetationsflächen erfolgen. Stellplätze und Garageneinfahrten dürfen nur mit Rasengitter- oder Rasenpflastersteinen mit mindestens 4 cm Fuge oder mit einem wassergebundenen Belag befestigt werden. Der Anteil an Stauden und/oder Gehölzpflanzungen muß mindestens 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche betragen. Je Grundstücksparzelle ist ein klein- bis mittelkröniger hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18 - 20 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang 14 - 16 cm, Stammhöhe mind. 190 cm) anzupflanzen und zu unterhalten.
- 8.3.1 Anzupflanzende Feldholzhecke, Artenwahl und Pflege wie unter Punkt 8.1.2
- 8.4 Dachbegrünung Garagendächer mit einer Dachneigung von weniger als 30° a.T. sind zu begrünen.
- 8.5 Der Einsatz von Bioziden ist auf allen Flächen des Plangebietes unzulässig
- 9. Sonstige Planzeichen
 - 9.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. Nr. 22 BauGB)
 - 9.2 Garagen oder Stellplätze
 - 9.3 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und/oder auf den für diese Nutzung gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 Abs. 4 Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- 10. Stellplätze Je Wohneinheit sind auf den Grundstücken 2 Stellplätze nachzuweisen (HBO § 67 (2)).
- 11. Regenwassernutzung Anfallendes Dachwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine oder mehrere Zisternen abzuleiten und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung zu nutzen. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an das Kanalsystem anzuschließen. Als Richtwert für das Fassungsvermögen können 20 l je qm projizierter Dachfläche angenommen werden. Nach entsprechender Prüfung des Baugrundes können die Zisternen auch mit einer Sickeranlage (gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) kombiniert werden.
- 12. Dachform, Dachneigung und Traufhöhe: Der Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Firsthöhe (Geländeoberfläche u.N.N.) wird im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt (§ 2 Abs. 4 HBO). Die Wohngebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 30° - 45° a.T. zu versehen. Die Firsthöhe beträgt maximal 9,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche.
- 13. Dachdeckung
 - 13.1 Wohngebäude Die Dächer aller Wohngebäude sind mit roten Ton- oder Betonziegeln zu decken.
 - 13.2 Garagen Garagendächer mit einer Dachneigung von mehr als 30° a.T. sind mit roten Ton- oder Betonziegeln zu decken. Garagendächer mit einer Dachneigung von weniger als 30° a.T. sind mit Grunddächern zu versehen (siehe auch 8.4).
- 14. Einfriedigungen Grundstückseinfriedigungen können mit einem bis 1,50 m hohen Zaun hergestellt werden, der mindestens 10 cm Bodenfreiheit hat. Entlang der Planstraße A sind im Bereich zwischen der Dorfstraße und der Planstraße B an den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen die Einfriedigungen auf die Flucht der Gebäude zurückzusetzen. Im Bereich vor den Garagen ist hier eine Einfriedigung nicht zulässig.

Hinweise

- A. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird empfohlen. Sie sind auf allen Dachflächen zulässig.
- B. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so sind diese nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20.3 HDschG).
- C. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagungen oder Altlasten angeschnitten werden. Um eine eventuelle Gefährdung zu vermeiden und um die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gemäß Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (versauertes Erdreich oder Abfallablagungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Karben oder dem Kreisausschuß des Wetteraukreises - Amt für Abfallwirtschaft - anzuzeigen.
- D. Sollte bei der Bebauung von Grundstücken während der Grunderstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muß.
- E. Gemäß § 51 Abs. 3 HWG soll, soweit wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfallt. Für eine konzentrierte Versickerung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

PLANVERFASSER
ASAD
ARBEITSGEMEINSCHAFT STÄDTBAU+ARCHITEKTUR DARMSTADT
6100 DARMSTADT
TEL 06151/661943

Genehmigt
mit Vfg. vom 23.02.95
Az.: IV/34-614/01-Rev. 4/3
Darmstadt, den 22. Sept. 95
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
Polman

AUFSTELLUNGSVERMERK
DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VON DER STADTVORWORTVERSAMMLUNG DER STADT KARBEN AM 7.08.1992 BESCHLOSSEN.
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 8.1.1993 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. (§ 2 BauGB)
KARBEN, DEN 03.07.1995

Engel
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BÜRGER
GEM. § 3 BauGB
BESCHLUSS STV
VOM 10.08.1994

UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG AM 19.07.94 UND
PLANEINSICHT VOM 20.7.94 BIS 22.8.94 WURDE ORTSÜBLICH
BEKANNTGEMACHT AM 24.05.1994

KARBEN, DEN 03.07.1995

Engel
Bürgermeister

OFFENLEGUNGSVERMERK
DIESER BEBAUUNGSPLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN NACH § 3 Abs. 2 BauGB IN DER
ZEIT VOM 6.02.1995 BIS EINSCHL. 0.02.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE OFFENLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS WURDE AM 28.01.1995 ORTSÜBLICH
BEKANNTGEMACHT.
KARBEN, DEN 03.07.1995

Engel
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 10 BauGB DURCH DIE STADTVORWORTVERSAMMLUNG
DER STADT KARBEN AM 26.06.1995 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

KARBEN, DEN 03.07.1995

Engel
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN
NR. 156
GEMARKUNG RENDEL

MASSTAB 1:500

FUHRWEG

STADT KARBEN