

**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 07. Mai 2015.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 1 BauGB im Juni / Juli 2018 mit Anschreiben vom 18. Juni 2018. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018.

Öffentliche Auslegung der Planung gem § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019. Erneute Offenlage aufgrund technischer Probleme, beschränkt auf die Einsehbarkeit im Internet, vom 28.01.2019 bis einschließlich 01.03.2019.

Karben den 07. März 2019

*Rahn*  
Bürgermeister

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs.1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 04.04.2019.

Karben den 10. April 2019

*Rahn*  
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Karben den 10. April 2019

*Rahn*  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.04.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Karben den 25. April 2019

*Rahn*  
Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

**Textliche Festsetzungen**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.1 In den WA-Gebieten sind je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.2 Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4 Zur Höhenentwicklung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzt: Bei geneigten Dächern darf die straßenseitige Traufhöhe bzw. Außenwandhöhe (= Schnittlinie Außenwand / Dachhaut) der Gebäude 6,50 m nicht überschreiten.

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern darf die Oberkante einer Attika, bzw. die Firsthöhe bei Pultdächern eine Höhe von 7 m nicht überschreiten.

Ein Staffelgeschoss muss mindestens einen Rücksprung von 1,5 m an zwei Gebäudeseiten aufweisen.

Über dem 2. Vollgeschoss ist ein Staffelgeschoss unzulässig.

Die straßenseitige Sockelhöhe = OK Erdgeschossfußboden der Hauptgebäude darf 0,8 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

1.5 Die privaten Grünflächen sind zum Zwecke der privaten gärtnerischen Nutzung und zur Freizeitaltugung anzulegen. Dazu zählen z.B. Obst- und Gemüseanbau, die Nutzung als Grabeland, der Anbau von Zier- und Nutzpflanzen, das Anlegen von naturnahen Hecken und Gehölzgruppen sowie Wiesen- und Rasenflächen unterschiedlicher Nutzungsintensitäten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den privaten Grünflächen sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck entsprechen, zulässig. Hierzu ist der Hinweis unter 6.1 besonders zu beachten.

Erschließungsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

**2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB

2.1 Vorgärten sind als Grünflächen anzulegen.

2.2 In dem nachrichtlich übernommenen Gewässerrandstreifen sind die vorhandenen Gehölze am Gewässer zu erhalten. Die Wiesenflächen sind der Sukzession zu überlassen, um die Entwicklung einer naturnahen gewässerbegleitenden Vegetation zu ermöglichen. In diesem Bereich sind entgegen der Festsetzungen unter 1.5 keine untergeordneten baulichen Anlagen zulässig.

**3. Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

3.1 Flachdächer oder Sattel- bzw. Walmdächer bis 38° Neigung sind zulässig.

Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Dachmaterial und Gebäudehöhe einheitlich auszubilden.

3.2 Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf 1,30 m, gemessen von der Fußwegoberfläche, nicht überschreiten.

**4. Naturschutzfachliche Hinweise**

4.1 Artenschutz: Sofern Gartenhütten, Schuppen oder sonstige bauliche Anlagen beseitigt werden, oder als Folge einer Verlagerung dieser Anlagen Bäume und Sträucher in den Haugärten entfernt werden, sind diese Arbeiten nur im Zeitraum vom 1.11. bis 28. bzw. 29.02. durchzuführen. In diesem Zeitraum ist mit ausreichender Sicherheit gewährleistet, dass sich weder brütende Vögel noch Fledermäuse in den baulichen Anlagen oder Gehölzbeständen aufhalten. Alternativ hat zu anderen Zeiten eine vorlaufende Nachsuche auf Vogelnester oder Fledermausbesatz zu erfolgen. Soweit dann keine positiven Erkenntnisse vorliegen, ist eine Beseitigung der Gehölze auch außerhalb der o. g. Frist möglich.

4.2 Bäume und Sträucher: Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen während der Bauphase zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, sind standortgerechte Ersatzpflanzungen (Hochstamm, 2xv, Stammumfang 18-20 cm, Sträucher 1 St/m² 60-100 cm) vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflanzen und bei Verlust zu ersetzen.

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

Zur Kompensation von Eingriffen im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes sind Ökotoptomaßnahmen in einem Umfang von rund 40.000 Ökopunkten zuzuordnen.

Ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung werden dem Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Diese Maßnahme liegt in den Gemarkungen Burg-Gräfenrode und Groß-Karben. Die Ausgleichsflächen befinden sich auf den Flurstücken 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36/4, 50, 64, 65, 66/2 (bzw. deren Nachfolger), Flur 2 Gemarkung Burg-Gräfenrode und 1/4, 2/1, 2/2, 3/10, 51/2 (bzw. deren Nachfolger), Flur 6, Gemarkung Groß-Karben.

**6. Allgemeine Hinweise**

6.1 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gewässerrandstreifen südlich des Mühlgrabens und die dafür nach § 23 Hessischem Wassergesetz geltenden Regelungen sind zu beachten.

Die zeichnerisch dargestellte nachrichtlich übernommene Linie und damit der 5 m-Abstand ist in der Örtlichkeit zu prüfen. Die jeweils maßgebliche Bezugslinie ist unter Berücksichtigung der Geländeaufnahme vom 26.09.2018 und einvernehmlich mit der Unteren Wasserbehörde zu verorten.

Es wird darauf hingewiesen, dass jegliche Beeinträchtigung des Gewässers (wie z.B. Einleitung, Entnahme, Ablagerungen) verboten ist, bzw. einer Erlaubnis bedarf.

6.2 Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquelleschutzbezirks von 1929. In der entsprechenden Schutzgebietsverordnung können Ge- und Verbote betroffen sein, die den Inhalt des Bebauungsplanes wesentlich einschränken. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären.

6.3 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

6.4 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

6.5 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 800 l/min. gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO herzurichten.

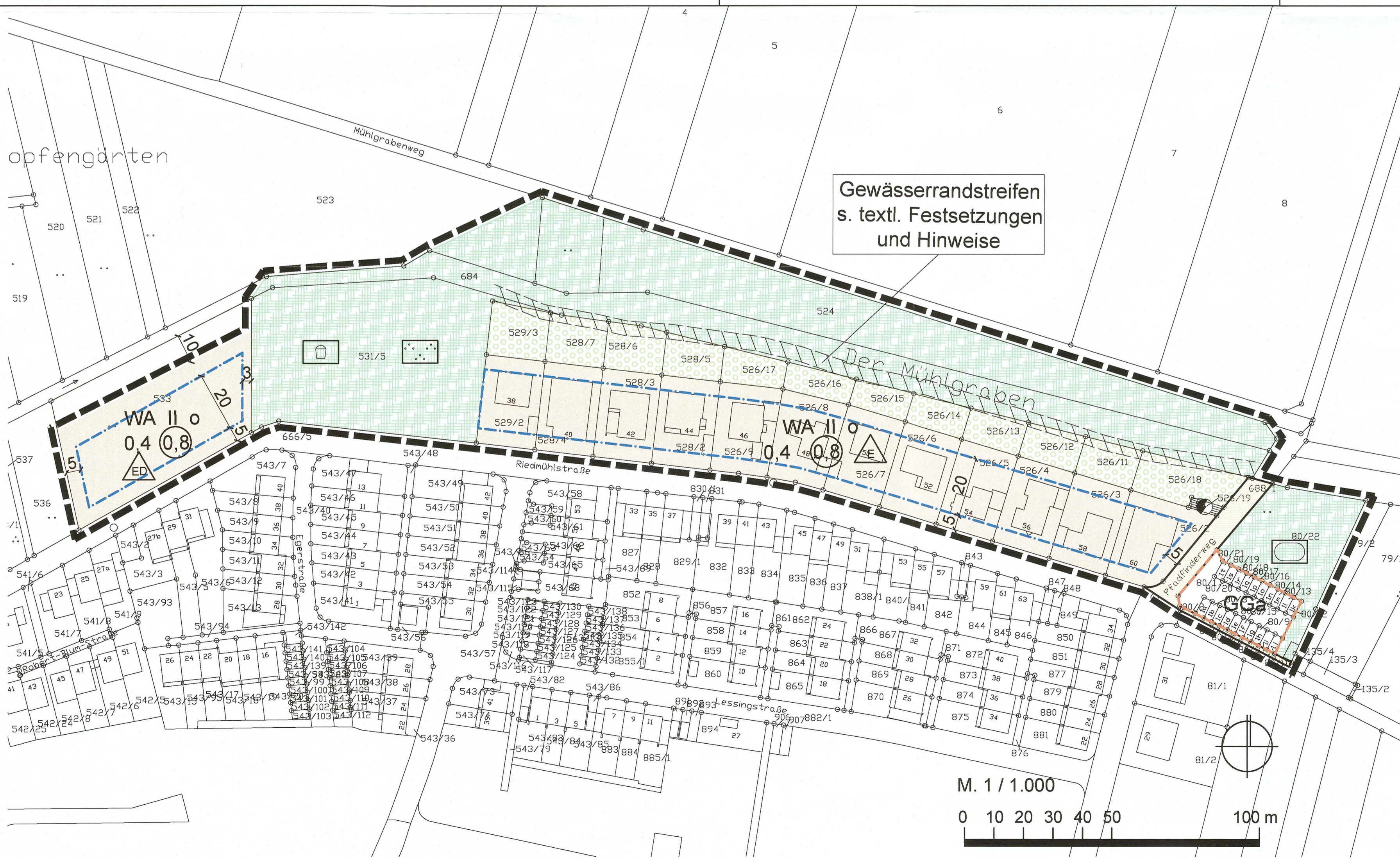
6.6 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.

6.7 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich das Regierungspräsidium (Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt Dezernat 41.5 Bodenschutz West), die nächste Polizeidienststelle, die Stadt oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

6.8 Es wird darauf hingewiesen, dass von der Landesstraße 3352 und der Kreisstraße 9 Emissionen ausgehen können. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement und der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.



**Übersicht zu 5. - Maßnahme Ökoko**  
Gemarkung Burg-Gräfenrode, Flur 2, Flurstücke 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36/4, 50, 64, 65, 66/2 (bzw. deren Nachfolger) Gemarkung Groß-Karben, Flur 6, Flurstücke 1/4, 2/1, 2/2, 3/10, 51/2 (bzw. deren Nachfolger) Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



- Zeichenerklärung**
- WA allgemeines Wohngebiet
  - 0,4 Grundflächenzahl GRZ
  - 0,8 Geschossflächenzahl GFZ
  - II Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
  - o offene Bauweise
  - ED nur Einzelhäuser zulässig / nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Fläche für Gemeinschaftsgaragen
  - Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
  - öffentliche Grünfläche
  - Spielplatz - Parkanlage - Bolzplatz
  - private Grünfläche
  - vorhandene Flurstücksgrenze / vorhandenes Gebäude
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Gewässerrandstreifen s. textliche Festsetzungen und Hinweise

**Katasterübereinstimmungsvermerk**  
Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Karben verwendet. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.

**Stadt Karben - ST Petterweil**  
**Bebauungsplan Nr. 130a**  
**"Unterm Wiesenbrunnen"**  
**1. Änderung und Erweiterung**

