



# **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 180 Fuhrweg II**

**2. Änderung**

Karben, Stadtteil Rendel

**SATZUNG**

Planstand:

**13. Mai 2016**

**Im Auftrag von:**

Stadt Karben  
Rathausplatz 1  
61184 Karben

**Erstellt von:**

BLFP Frielinghaus Architekten Planungsgesellschaft mbH  
Bearbeiterin: Anja. K. Mann  
Straßheimer Straße 7  
61169 Friedberg  
Tel: 06031/6002-0  
Fax: 06031/6002-22  
e-mail: [mailto@blfp.de](mailto:mailto@blfp.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>0.</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>4</b>
1.1.	Rechtsgrundlagen.....	4
1.2.	Verfahrensart.....	5
1.3.	Verfahrensablauf.....	5
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>7</b>
4.1.	Regionalplan und Flächennutzungsplan.....	7
4.2.	Bebauungsplan.....	7
4.3.	Schutzgebiete.....	7
<b>5.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
6.1.	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	8
6.3.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
6.4.	Höchstzulässige Zahl an Wohnungen.....	8
6.5.	Verkehr.....	9
6.6.	Ver- und Entsorgung.....	9
6.7.	Landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen und Bepflanzungen.....	9
6.8.	Bedingte Festsetzung.....	12
6.9.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
<b>7.</b>	<b>Lärm</b> .....	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Entwässerung</b> .....	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>10.</b>	<b>Realisierung der Planung</b> .....	<b>13</b>
<b>11.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>13</b>
	Artenschutzrechtliche Stellungnahme hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG.....	13
	Eingriffs-Ausgleichs-Planung, Erläuterungsbericht.....	13

## 0. Vorbemerkungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 180 Fuhrweg II der Stadt Karben ist eine vollständige Überarbeitung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Die Nummerierung und das Layout werden geändert. Inhaltlich werden einige Festsetzungen vereinfacht, geändert oder gestrichen.

In der Begründung zu dieser 2. Bebauungsplan-Änderung werden nur die Änderungen erläutert, die sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Fuhrweg II (inklusive 1. Änderung) ergeben haben. Zur besseren Unterscheidung von dieser 2. Bebauungsplan-Änderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Fuhrweg II von 2002 „Ursprungs-Bebauungsplan“ genannt. Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 180 Fuhrweg II ist von 2011 und wird als „1. Änderung“ bezeichnet.

Für die unveränderten Rahmenbedingungen und Vorgaben sowie die Begründung der unveränderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist die Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan heranzuziehen.

## 1. Verfahren

### 1.1. Rechtsgrundlagen

#### Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015.

#### Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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

#### Planzeichenverordnung 1990

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

#### Bundesnaturschutzgesetz

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015.

#### Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)

## Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)

### **1.2. Verfahrensart**

Für die Aufstellung des Bebauungsplans soll das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB gewählt werden.

Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden nicht berührt. Es besteht durch die Änderung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren – sind somit erfüllt.

Von der Erstellung eines Umweltberichts nach §2a BauGB soll abgesehen werden.

Von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden) wird abgesehen.

Es fand aber frühzeitig eine Fragebogen-Aktion statt: die Öffentlichkeit sollte frühzeitig eingebunden und informiert werden. Umgekehrt sollten frühzeitig Informationen gesammelt werden, um diese in den Bebauungsplan-Entwurf der 2. Änderung einarbeiten zu können.

### **1.3. Verfahrensablauf**

Am 31.03.2013 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Fuhrweg II“ in der Gemarkung Rendel in seinem gesamten Geltungsbereich.

Die Eigentümer/Anwohner wurden mit einem Rundschreiben (Verteilung als Flugblatt im Plangebiet am 21.06.2013) um ihre Anregungen und Hinweise bis zum 15.07.2013 gebeten.

Die bestehenden Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans wurden geprüft und überarbeitet und ein Bebauungsplan-Entwurf erstellt.

Der Offenlage-Beschluss wurde am 13.12.2013 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 27.01.2014 bis 28.02.2014 statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 21.01.2014 zur Stellungnahme bis zum 28.02.2014 aufgefordert.

Es kamen von den Bürgern vor allem Stellungnahmen zu den Themen Stellplätze, private Grünflächen, Bäume. Von Seiten der Behörden kamen Stellungnahmen vor allem zu den Themen Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Der Bebauungsplan wurde daraufhin überarbeitet. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde ergänzt, ein Artenschutz-Gutachten erstellt, auf den privaten Grünflächen textliche Festsetzungen ergänzt und im Süden eine Ortsrandeingrünung insbesondere als Pufferzone zwischen Landwirtschaft und Wohnen planungsrechtlich gesichert.

Eine erneute Offenlage fand vom 15. Juni bis zum 17. Juli 2015 statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 08.06.2015 zur Stellungnahme bis zum 17.07.2015 aufgefordert.

Es kamen von den Bürgern vor allem Stellungnahmen zu den Themen Stellplätze, private Grünflächen, Bäume. Die Bedenken wurden nicht geteilt. Die Textfestsetzung bezüglich der Lage und Gestaltung der Zäune im Süden wurde ergänzt. Von Seiten der Behörden kamen

Stellungnahmen zu den Themen Ortsrandeingrünung, Grünflächen, landwirtschaftliche Betriebe. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, den Anregungen war bereits gefolgt worden.

Der Beschluss der Abwägung und der Satzungsbeschluss wurden in der Stadtverordneten-Versammlung vom 9.6.2016 gefasst.

## **2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 31.03.2013 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 180 "Fuhrweg II" innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Ursprungs-Bebauungsplans beschlossen.

Anlass der Änderung ist, dass die bestehenden Festsetzungen geprüft und ggf. verändert oder gestrichen werden sollen. Ziel ist, einen schlankeren Bebauungsplan zu erhalten. Die Regelungsdichte soll verringert werden, um mehr Flexibilität und Klarheit zu schaffen.

Die textlichen Festsetzungen einschließlich bauordnungsrechtlicher Festsetzungen und Hinweisen sollen überarbeitet und vereinfacht werden. In der Praxis schwer umsetzbare Festsetzungen sollen gestrichen werden. Ausgleichsflächen sollen privatisiert werden. Die angespannte Park- und Stellplatzsituation soll nicht weiter verschärft und durch die Möglichkeit der Schaffung weiterer Stellplätze etwas verbessert werden.

Insgesamt soll ein schlankerer Bebauungsplan mit flexibleren Festsetzungen entstehen, ohne die Grundzüge der Planung zu berühren. Für diese Änderungen ist eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Das Grundkonzept der Festsetzungen z.B. bezüglich Art der baulichen Nutzung, Erschließung oder Grund- und Geschossflächenzahl werden NICHT verändert.

## **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 180 Fuhrweg II umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplans. Er liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteils Rendel.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch die Kreuzung Dorfelder Str. (L3205)/Zum Schelmenrod, dann nördlich der Straße Zum Schelmenrod beginnend beim Grundstück Fuhrweg 50 (Flur 9 Nr. 126, südliche Grenze) entlang der östlichen Grenze der Wegeparzelle Flur 9 Nr.127,
- im Norden durch die südliche Grenze der Lea-Weinberg-Str. (Flur 9 Nr. 102) in östlicher Richtung bis zur westlichen Grundstücksgrenze der Parzelle Flur 9 Nr. 1/22,
- im Osten durch die westlichen Parzellengrenzen der im Bebauungsplan "Fuhrweg" als Streuobstwiese festgesetzten Grundstücke (Grundstücke entlang der Wegeparzelle 9/1), der südlichen Grenze des Flurstücks 8/2 folgend, danach durch die westliche Grenze der Wegeparzelle Flur 9 Nr. 9/1 stoßend und nach Süden folgend und dann entlang dieser Grenze in südlicher Richtung und in der Verlängerung bis zur südlichen Grenze der Straße „Zum Schelmenrod“, dann in 10m Abstand zur östlichen Grenze des Flurstückes 213,

- im Süden in 10m Abstand zu den südlichen Parzellengrenzen der Grundstücke die südlich an die Straße zum Schelmenrod grenzen: Flur 9, Flurstücke 213 bis 225, 227/1, 228 und 229.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von rund 41.100 m<sup>2</sup>.

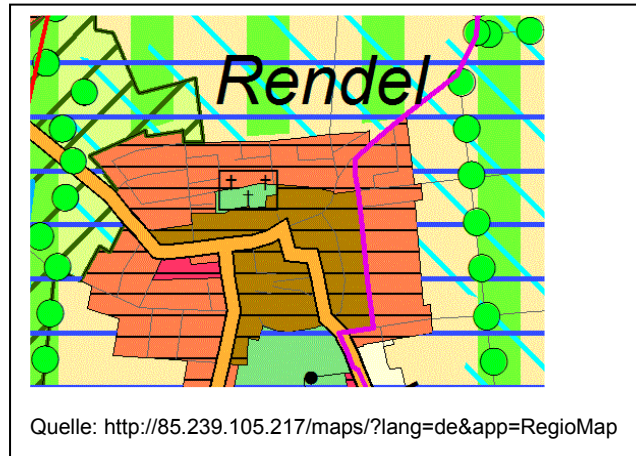
## 4. Planungsrechtliche Situation

### 4.1. Regionalplan und Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010, bekannt gegeben am 17.10.2011, ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbau – Bestand – dargestellt.

Die Plan-Änderung ist somit den Zielen der Raumordnung angepasst.

Westlich des Plangebiets (im Geltungsbereich des Bebauungsplans Fuhrweg I) verläuft eine überörtliche Fahrradroute. Im Norden und Osten grenzt der Regionalpark an Rendel.



Quelle: <http://85.239.105.217/maps/?lang=de&app=RegioMap>

### 4.2. Bebauungsplan

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 180 Fuhrweg II liegt vollständig im Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplans.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 180 „Fuhrweg II“ erlöschen alle früher gemachten Festsetzungen für das Plangebiet.

### 4.3. Schutzgebiete

Schutzgebiete werden durch die Änderung nicht berührt.

## 5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Ursprungs-Bebauungsplans bleibt erhalten. Es handelt sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet. Die Erschließungsstruktur (z.B. parallele verkehrsberuhigte Bereiche in Nord-Süd-Richtung, teilweise Einbahnstraßen), Art und Maß der baulichen Nutzung (Wohngebiet, zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser) und eine zentrale Grünfläche (Spielplatz in West-Ost-Richtung) sowie einige kleinere Grünflächen – all diese grundsätzlichen Elemente des Gesamtkonzeptes bleiben erhalten.

Es werden lediglich einige Festsetzungen modifiziert oder vereinfacht (ggf. durch Streichung), dies wird im Folgenden erläutert.

## 6. Festsetzungen

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Flächen-Festsetzung wird durch die 2. Änderung nicht geändert:

Die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) bleiben unverändert. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Kindergarten und Spielplatz ist im Rahmen der 1. Änderung entfallen. Die Festsetzungen der 1. Änderung auf dieser Fläche (WA und öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz) bleiben in der 2. Änderung unverändert (zu den Grünflächen siehe Punkt 6.7).

### 6.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans bezüglich Maß der baulichen Nutzung und Bauweise, z.B.

- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- offene Bauweise
- maximale Firsthöhe von 9,50m

bleiben unverändert.

Es werden ausschließlich folgende Punkte geändert:

- statt „zwingend zweigeschossig“ wird „maximal zweigeschossig“ festgesetzt. Dadurch wird mehr Flexibilität erreicht.
- in allen Baufenstern werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um mehr Flexibilität zu erreichen. Statt einem Doppelhaus soll auch ein größeres Einzelhaus möglich sein.

Die Konzeption des Ursprungs-Bebauungsplans bleibt somit erhalten. Lediglich die Flexibilität wird erhöht.

### 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Größe und Lage der Baufenster des Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung werden nicht verändert. Baugrenzen und Baulinien werden aus den bisherigen Festsetzungen übernommen.

### 6.4. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

Die angespannte Stellplatz- und Parkplatz-Situation im Wohngebiet soll nicht weiter verschärft werden. Die Anzahl der Wohnungen soll deshalb begrenzt werden.

Die höchstzulässige Zahl an Wohnungen wird auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Im Falle eines Doppelhauses bedeutet dies maximal zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte.



## 6.5. Verkehr

Entsprechend des Ursprungsbebauungsplans wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Landesstraße 3205 und im Bereich der Einmündung der Dorfelder Straße festgesetzt. Auch die Sichtfelder in diesem Bereich und der zugehörige Hinweis aus dem Ursprungsbebauungsplan werden übernommen.

Die verkehrsplanerischen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans (öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigte Bereiche, Parkstreifen, Fußwege, ...) werden unverändert übernommen. Lediglich die Verkehrsfläche im Süden (die bisher von der Straße Am Schelmenrod Richtung südlicher Ortsrand führte und nun zur neu festgesetzten Ortsrandeingrünung führen würde) entfällt.

Ein Hinweis auf die Stellplatzsatzung der Stadt Karben wird neu aufgenommen.

## 6.6. Ver- und Entsorgung

Der im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene (aber bisher noch nicht umgesetzte) unterirdische Container-Standort wird nicht übernommen. Eine unterirdische Abfallsammel-Anlage wird aus Kostengründen von der Stadt Karben nicht umgesetzt werden. Im Wohngebiet würde ein oberirdischer Standort keine Akzeptanz finden und Konflikte mit sich bringen (insbesondere Lärm). Der Standort wird deshalb oberirdisch an anderer Stelle – außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans – in Rendel umgesetzt.

Die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte Hauptversorgungsleitung (Elektrizität) wird unverändert übernommen.

## 6.7. Landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen und Bepflanzungen

### Bisher festgesetzte Grün- und Freiflächen

Die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Landwirtschaft wird unverändert übernommen.

Ebenso wird die öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz – in der Mitte des Plangebiets übernommen.

Die bisherigen Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen bleiben als Grün- und Freiflächen erhalten. Jedoch werden diese als Gärten privatisiert. Im vorderen Bereich (an der Erschließungsstraße) sind private Stellplätze bis zu einer Tiefe von maximal 5m zulässig. Im Bereich der Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Flächen wurden neu bewertet und die Biotoppunkte entsprechend neu berechnet. Dies erfolgte in Abstimmung mit der UNB. Zu beachten ist bezüglich der Anzahl der zulässigen Stellplätze auch die Stellplatzsatzung der Stadt Karben. Dort steht in §5 Abs. 2:

*„Maximal 50 % der Länge oder max. 5.00 m der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksgrenze eines Baugrundstückes darf durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden.“*

### Bisher festgesetzte anzupflanzende und zu erhaltende Bäume und Sträucher

Die anzupflanzenden Bäume auf den Verkehrsflächen (Parkstreifen) werden weitgehend übernommen. Lediglich im Bereich nördlich des Spielplatzes werden weniger Bäume als zuvor festgesetzt, um in diesem zentralen Bereich die Möglichkeit von mehr öffentlichen Parkplätzen zu schaffen. Es wird zu Beginn und am Ende des Parkstreifens jeweils ein Baum festgesetzt, dadurch wird der Straßenraum weiterhin gegliedert und die Parkplätze mit Bäumen eingefasst.

Zwischen diesen zwei Bäumen entsteht ein durchgehender Parkstreifen, der nun wesentlich flexibler als zuvor beparkt werden kann – d.h. bei kürzeren Pkw können dort mehr parken.

Aus der Artenliste wird die Linde (*Tilia cordata*) gestrichen, da sich diese aufgrund ihrer Größe nicht als straßenbegleitender Baum in einer Baumreihe eignet. Die Festsetzung bezüglich der Größe der Baumscheiben und die Unterpflanzung wird gestrichen, um mehr Flexibilität zu erreichen. Die konkrete Größe und Gestaltung wird von der Stadt Karben bei der Umsetzung festgelegt.

Die im Ursprungsbebauungsplan zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume in den Vorgärten werden ausnahmslos übernommen. Jedoch wird auf eine Größenvorgabe verzichtet. Im Ursprungsbebauungsplan waren Hochstämme mit bestimmtem Mindest-Stammumfang festgesetzt. Dies hat in der Umsetzung zu Problemen geführt, da die Vorgärten nicht sehr groß sind. Nun sind allgemein Laub- und Obstbäume festgesetzt, ohne Größenvorgabe.

Die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten anzupflanzenden Hainbuchenhecken werden nicht übernommen.

Die zu erhaltenden Obstbäume auf der öffentlichen Grünfläche werden übernommen. Die im Ursprungs-Bebauungsplan auf der Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (W1 – extensive Mähwiese) festgesetzten zu erhaltenden Bäume werden nicht übernommen.

#### Bisherige Festsetzungen zu Grundstücksfreiflächen, Vorgärten

Die im Ursprungs-Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden übernommen, aber teilweise vereinfacht:

Die Befestigung im Vorgarten ist wie bisher auf Hauszugänge, Zufahrten und Stellplätze zu beschränken. Die Festsetzung „auf maximal einen Stellplatz parallel zur Straße“ wird ersetzt durch den Verweis auf die Stellplatzsatzung der Stadt Karben. Für den Vorgartenbereich ist in der aktuellen Fassung der Stellplatzsatzung unter anderem geregelt, dass maximal 50 % der Länge oder max. 5.00 m der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksgrenze eines Baugrundstückes durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden darf. Anzahl, Lage und Größe der Stellplätze sollen in der Stellplatzsatzung geregelt werden und nicht im Bebauungsplan.

Die nicht befestigten Flächen im Vorgarten sind gärtnerisch mit Stauden und Gehölzen anzulegen. Diese Festsetzung des Ursprungs-Bebauungsplans wird unverändert übernommen.

Die Beschränkung, dass Stellplätze und Zufahrten nur mit Rasengitter- oder Rasenpflastersteinen oder mit wassergebundenem Belag befestigt werden dürfen, wird hingegen nicht übernommen.

Die Festsetzungen bezüglich der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden übernommen: die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Erschließungs- und Gartenwege sowie Terrassen sind zulässig. Ihr Anteil an der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf 35% nicht überschreiten. Die Entwässerung dieser Flächen muss in die unversiegelten Vegetationsflächen erfolgen.

Gestrichen wird die Festsetzung, dass der Anteil an Stauden und/oder Gehölzpflanzungen mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche betragen muss.

#### Bisherige Festsetzungen zu Dachbegrünung und Bioziden

Die Festsetzungen bezüglich Dachbegrünung werden zusammengefasst und reduziert, sie sind als gestalterische Festsetzung bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zusammengeführt.

Die Festsetzung des Ursprungs-Bebauungsplans, dass der Einsatz von Bioziden auf allen Flächen des Plangebiets unzulässig ist, wird nicht übernommen.

#### Neue Festsetzung: Ortsrandeingrünung

Der Bereich im Süden, der unmittelbar an die Hausgärten des Allgemeinen Wohngebietes angrenzt, wird festgesetzt als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung. Die Ortsrandeingrünung ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Karben von 1998 dargestellt (der Flächennutzungsplan wurde in den Regionalen Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain überführt). Außerdem war sie in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Fuhrweg II erwähnt. Sie wird nun planungsrechtlich gesichert. Diese Fläche ist wichtig als Pufferzone zwischen den Nutzungen Landwirtschaft und Wohnen. So entstehen z.B. bei einem landwirtschaftlichen Betrieb Beeinträchtigungen (Geräusche, Staub, Gerüche), die durch eine Ortsrandgestaltung gefiltert werden können. Festgesetzt werden Heckenpflanzungen entlang der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze und zwar in Form einer 3-reihigen Strauchpflanzung.

Die verbleibende Fläche, die nicht mit Gehölzen bepflanzt wird und innerhalb der festgesetzten Grünfläche "Ortsrandeingrünung" liegt, ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

#### Neue Festsetzung: Ausgleichsmaßnahmen (Ökopunktekonto)

Aufgrund der Änderungen wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt (siehe Anlage). Das ermittelte Defizit beträgt 21.600 Wertpunkte. Eine Festsetzung zur Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich wird im Bebauungsplan getroffen.

Zugeordnet werden Maßnahmen aus dem Bereich "Einsiedel" in Burg-Gräfenrode (Niddarenaturierung und Schaffung von Retentionsraum). Die Maßnahmen liegen auf folgenden Flurstücken: Gemarkung Groß-Karben, Flur 6, Flurstücke 2/1, 2/2 und 51/2 sowie Gemarkung Burg-Gräfenrode Flur 2, Flurstücke 29-32, 34 und 35, 50 und 64-66/2.



Umgrenzung der Flächen in der Gemarkung Groß-Karben bzw. Burg-Gräfenrode, Quelle: Stadt Karben

## **6.8. Bedingte Festsetzung**

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich derzeit in einem Teil eines bestehenden Gebäudes ein Getränkemarkt mit Lager. Die Nutzung ist in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig, jedoch liegt diese außerhalb der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster).

Solange das Gebäude nicht abgerissen wird, soll diese Nutzung gemäß bestehender Baugenehmigung zulässig sein. Nach Abriss sollen neue Gebäude sich an die durch die Baufenster vorgegebene städtebauliche Struktur anpassen, um sich in das Gesamtkonzept einzufügen. Außerdem soll es möglich sein, das bestehende Gebäude landwirtschaftlich zu nutzen.

Um diese Ziele umsetzen zu können, wird eine bedingte Festsetzung gewählt und der Bereich des vorhandenen Gebäudes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zeichnerisch definiert, so dass klar ist, dass die textliche Festsetzung für diesen Bereich gilt:

Innerhalb des orange dargestellten Baufensters ist ein Getränkemarkt mit Lager gemäß bestehender Baugenehmigung im derzeit bestehenden Gebäude zulässig, solange bis dieses bestehende Gebäude abgerissen wird. Ebenfalls zulässig ist die landwirtschaftliche Nutzung des bestehenden Gebäudes als Scheune/Mehrzweckhalle.

Nach Abriss des derzeit bestehenden Gebäudes gilt in diesem Bereich die bebaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, wie sie durch die Baugrenzen festgesetzt wird. Im Süden gilt dann die festgesetzte Ortsrandeingrünung.

## **6.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan bezüglich der Regenwassernutzung werden unverändert übernommen, ebenso die Festsetzung bezüglich Satteldächern und der Dachneigung.

Die Festsetzungen bezüglich der Dachdeckung werden flexibler gefasst: zum einen werden weitere dunkle Farbtöne zur Dacheindeckung als zulässig festgesetzt (im Ursprungs-Bebauungsplan war es ausschließlich rot), zum anderen sind für Garagendächer nun generell dunkle Beton- oder Tonziegel zulässig oder eine Begrünung (bisher war unter 30° Dachneigung eine Begrünung und über 30° eine Eindeckung mit Ziegeln festgesetzt).

Die Festsetzungen bezüglich Einfriedungen werden nicht übernommen. Im Ursprungs-Bebauungsplan war festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen mit einem bis 1,30m hohen Zaun hergestellt werden können, der mindestens 10 cm Bodenfreiheit hat. Hier handelte es sich ohnehin um eine nicht verbindliche „Kann“-Vorschrift. Das Zurücksetzen der Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) auf die Flucht der Gebäude und die Nicht-Zulässigkeit von Einfriedungen vor Garagenzufahrten bzw. -vorplätzen wird nicht übernommen, um eine niedrige Einfriedung bis max. 0,8 m Höhe zuzulassen. Die Einfriedung im Vorgarten soll verhindern, dass Kinder unmittelbar aus der Haustür auf die Straße laufen können, die Höhe von max. 0,8m sichert Blickbeziehungen und verhindert eine Abschottung der Vorgärten vom öffentlichen Raum.

Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind nur offene Einfriedungen zulässig. Diese dürfen nicht an die Grenze gesetzt werden, um den landwirtschaftlichen Betrieb bzw. die Bewirtschaftung der Flächen im Süden nicht zu beeinträchtigen.

Die Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan bezüglich Heizungen werden unverändert übernommen

## **7. Lärm**

Durch die Planungs-Änderung sind keine Steigerungen der Lärmbelastung z.B. durch Quell- und Zielverkehr gegenüber dem bisherigen Planungsstand zu erwarten.

Die Festsetzungen und Hinweise aus dem Ursprungsbebauungsplan und der 1. Änderung werden unverändert übernommen.

## **8. Entwässerung**

Die Hinweise im Ursprungsbebauungsplan bezüglich Grundwasser und Niederschlagswasser wird übernommen. Ein Hinweis zu Zisternen wird entsprechend der Stellungnahme des Wetteraukreises neu aufgenommen.

Bezüglich der Straßenentwässerung der L3205 wird ein Hinweis entsprechend der Stellungnahme von HessenMobil neu aufgenommen.

## **9. Artenschutz**

Der Bebauungsplan sieht u.a. die Umwandlung bisheriger Ausgleichsflächen im Gebiet in private Grünfläche und in neu einbezogenen Flächen die Herstellung einer Ortsrandeingrünung vor. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine „Artenschutzrechtliche Stellungnahme hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG“ erstellt (siehe Anlage).

Als Vermeidungsmaßnahme wird aufgrund der Stellungnahme eine zeitliche Beschränkung der Beseitigung von Gehölzen festgesetzt. Die Beseitigung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. zulässig.

## **10. Realisierung der Planung**

Zur Realisierung der Planung sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich, da es sich um ein bereits beplantes Gebiet handelt und lediglich einzelne Festsetzungen vereinfacht werden bzw. die Regelungsdichte des Bebauungsplans reduziert wird.

## **11. Anlagen**

**Artenschutzrechtliche Stellungnahme hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG**

**Eingriffs-Ausgleichs-Planung, Erläuterungsbericht**