



Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. BauGB und BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 17 Abs. 1 BauNVO)
Für den gesamten Geltungsbereich sind folgende Werte festgesetzt:
- Zahl der Vollgeschosse: 2**, zwingend (§ 20 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4** (§ 19 BauNVO)
- Geschosflächenzahl (GFZ): 0,8** (§ 20 BauNVO)
- 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:
- nur Einzelhäuser
- nur Doppelhäuser
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Zweckbestimmung: Kindergarten
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Verkehrsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsbenutziger Bereich
- Öffentliche Parkplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Versorgungsanlagen und Abfallversorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Zweckbestimmung: Abfall (Containerstandort)
- Hauptversorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Zweckbestimmung: Elektrizität (20 kV-Kabel)
- Flächen für die Landwirtschaft**
- 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)
- Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 a BNatSchG und § 6(2) LfNatG zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft durch Wohnbebauung
- Anzupflanzende Feldgehölze**
Die Bepflanzungsdichte beträgt 1 Strauch / 2 qm Fläche. Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubbäume aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - R. Hartnagel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Lonicera xylosteum - R. Heckenkirsche
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundrose
Rosa rubiginosa - Zaubrose
Salix caprea - Salweide
Viburnum opulus - Gem. Schneeball
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Corylus avellana - Haselnuß
- Die Feldgehölze sind zu erhalten und der Eigenentwicklung zu überlassen. Ggf. notwendige Pflegemaßnahmen sind ausschließlich in der Zeit zwischen dem 1. September und dem 28. Februar durchzuführen.
Die Anwohnerpflege ist auf das Freiwerden der Jungpflanzen bei zu großem Lichtentzug, das Wässern bei zu großer Trockenheit sowie ggf. das Ausschneiden von Totholz zu beschränken.
- Umwandlung von Wiesenbrache in extensive Mähwiese
Die vorhandene Wiesenbrache ist durch Mäh in eine extensive Mähwiese zu überführen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wiese ist 1-2 mal pro Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 1. Juli, der zweite Schnitt nicht vor dem 1. September stattfinden darf.
- Anzusahende Wiese
Die Einsaat ist mit einer Mischung aus einheimischen standortgerechten Kräutern und Gräsern durchzuführen. Die Wiese ist 1-2 mal pro Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 1. Juli, der zweite Schnitt nicht vor dem 1. September stattfinden darf.
- Der Einsatz von Bioziden und Düngern ist auf diesen Flächen unzulässig

- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und andere Pflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Zu erhaltender Obstbaum
Die Pflege der Bäume darf ausschließlich nach ökologischen Gesichtspunkten erfolgen. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen. Es sind ausschließlich regionaltypische alte Sorten zu verwenden.
Die Traufbereiche der auf der Gemeinbedarfsfläche zu erhaltenden Obstbäume sind in einem Radius von mindestens 4 m als extensive Rasenfläche einzusäen und zu unterhalten. Befestigungen jeglicher Art sind hier unzulässig.
- Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen (fixierter Standort)**
Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen (Standort nicht fixiert)
Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (bei Pflanzung) aus folgender Artenliste zu verwenden:
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Populus tremula - Espe
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Ulmus carpinifolia - Feldulme
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
- Bei Pflanzungen im Straßenraum sind die Bäume in mindestens 4 cm große, unversiegelte Baumscheiben zu pflanzen und durch geeignete Maßnahmen (Poller o.ä.) vor Stammschäden zu bewahren. Die Flächen sind mit bodendeckenden und/oder max. 1,20 hohen Gehölzen zu bepflanzen.
- Anzupflanzende Bäume im Vorgartenbereich, fixierter Standort, Standortveränderungen in geringem Ausmaß können im Einzelfall zugelassen werden.**
Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume (Stammumfang 18 - 20 cm) oder hochstämmige Obstbäume (Stammumfang 14 - 16, Stammhöhe mind. 180 cm) anzupflanzend und zu unterhalten.
- Anzupflanzende Hainbuchenhecken oder sonstige Gehölzarten als einheimisches, raumbildendes Element zwischen privatem und öffentlichem Raum, 1,30 hoch, 0,80 m breit.**
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- Vorgärten
Bei den nicht überbauten Grundstücksflächen, die zwischen den bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Baulinien und den Erschließungsstraßen liegen (Vorgärten), ist die Befestigung zu beschränken auf:
- die Hauszugänge,
- die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen,
- sowie auf maximal einen Stellplatz parallel zur Straße.
Stellplätze und Zufahrten dürfen nur mit Rasengitter- oder Rasenpflastersteinen oder mit einem wassergebundenen Belag befestigt werden. Die nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch mit Stauden und Gehölzen anzulegen.
- Sonstige nicht überbaute Grundstücksflächen**
Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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. Der Anteil an Stauden und/oder Gehölzpflanzungen muß mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche betragen.
- Dachbegrünung**
Garagendächer mit einer Dachneigung von 30° oder weniger sind zu begrünen.
- Der Einsatz von Bioziden ist auf allen Flächen des Plangebietes unzulässig
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Auf diesen Flächen, sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gemäß § 9 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Zum Schutz dieser Räume gegen Außenlärm sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 89) Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.
Diese Schallschutzmaßnahmen sind bei Einreichung der Baugesuche im Einzelnen nachzuweisen. Als Grundlage der Schallschutznachweise stehen die Daten der **Schallschützlichen Untersuchung** der Beratenden Ingenieure Fritz GmbH, Einhausen vom zur Verfügung, die als Bestandteil des Bebauungsplans der Begründung beigefügt ist.
- Sichtfelder im Bereich der Anbindung an die L 3205**
Der Bereich der Sichtfelder ist von jeglicher Bebauung oder Befestigung mit einer Höhe von mehr als 80 cm über O.K. Straße dauerhaft freizuhalten.
- Ortsrandeingußung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.**
Die Ortsrandeingußung im Osten ist im Bebauungsplan 156 "Fuhweg" festgesetzt. Die Ortsrandeingußung im Süden wird als vorlaufende Ersatzmaßnahme hergestellt.

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

- Regenwassernutzung**
Anfallendes Dachwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem 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 Sicherungseinrichtung (gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) kombiniert werden.
- Dachform, Dachneigung und Traufhöhe:**
Der Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Firsthöhe (Geländeoberfläche ö.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. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsfläche.
- Dachdeckung**
- Wohngebäude
Die Dächer aller Wohngebäude sind mit roten Ton- oder Betonziegeln zu decken.
- 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 Grünsicherem zu versehen (siehe auch 11.4).
- Einfriedigungen**
Grundstückseinfriedigungen können mit einem bis 1,30 m hohen Zaun hergestellt werden, der mindestens 10 cm Bodenhöhe hat.
Soweit nicht entsprechend 11.2.4 die Anpflanzung einer Hainbuchenhecke vorgeschrieben ist, sind die Einfriedigungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) auf die Flucht der Gebäude zurückzusetzen. Die Garagenzufahrten bzw. Garagenvorplätzen sind Einfriedigungen nicht zulässig.
- Heizung**
Im Gebiet des Bebauungsplans dürfen elektrische direkt betriebene Heizungen oder Nachspeisheizungen nicht betrieben werden.
Elektrisch betriebene Wärmepumpen dürfen nur zum Einsatz von Heizzwecken eingesetzt werden, wenn deren Jahresnutzungszahl über den Wert vier liegt. Wärmepumpen dürfen nur mit Betriebsmitteln genutzt werden, die kein ozonschädigendes oder treibhausgaschädigendes Potential aufweisen, also auch kein R 22.

Hinweise

- Geplante Einbahnstraßen gem. StVO
- Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird empfohlen. Sie sind auf allen Dachflächen zulässig.
- Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, wie z.B. Scheren, Steingrube, 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).
- Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Grundwasserhältnisse zu prüfen und ggf. bauliche Maßnahmen für die Gebäude zu ergreifen (z.B. weiße Wanne). Eine dauerhafte Grundwasserableitung, wie auch die Ableitung über Drägen sind nicht zulässig.
- Gemäß § 51 Abs. 3 HWG soll, soweit wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen Niederschlagswasser von dempingen 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.

Beseitigung der Katasterämter
Es wird bescheinigt, daß die dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem nachweislich Liegenschaftskataster vom 02.07.02 übereinstimmen.

Friedberg, den 15.08.02
Der Landrat des Wetteraukreises
Katasteramt
Im Auftrag
Engel (Bürgermeister)

Planverfasser
ASAD
Arbeitsgemeinschaft Städtebau und Architektur Darmstadt
Dr.-Ing. Frank Geelhaar
64285 Darmstadt, Moosbergstraße 32
Tel. 06151 / 661943 Fax 661195

Aufstellungsvermerk
Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 14.09.02 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.09.02 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 BauGB).
Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 31.03.00 beschlossen. Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde am 06.04.04 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Bürger
gem. § 3 BauGB
Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 25.09.02 bis zum 02.05.03 zur Einsicht offengelegt. Die Möglichkeit zur Einsicht wurde ortsüblich bekannt gemacht.
Karben den 16.08.02 Engel (Bürgermeister)

Offenlegungsvermerk
Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gem. § 3 (2) in der Zeit vom 15.04.04 bis zum 16.02.04 einschließlich öffentlich ausliegen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs wurde am 06.04.04 ortsüblich bekannt gemacht.
Karben den 16.08.02 Engel (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10(1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 28.02.02 als Sitzung beschlossen worden.
Karben den 16.08.02 Engel (Bürgermeister)

Bekanntmachung
Am 24.09.2002 wurde der Beschluss des Bebauungsplans mit dem Hinweis, wo der Plan eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Plan in Kraft.

Bebauungsplan Nr. 180

"Fuhweg II"

Maßstab 1 : 500

Stadt Karben

Gemarkung Rendel

