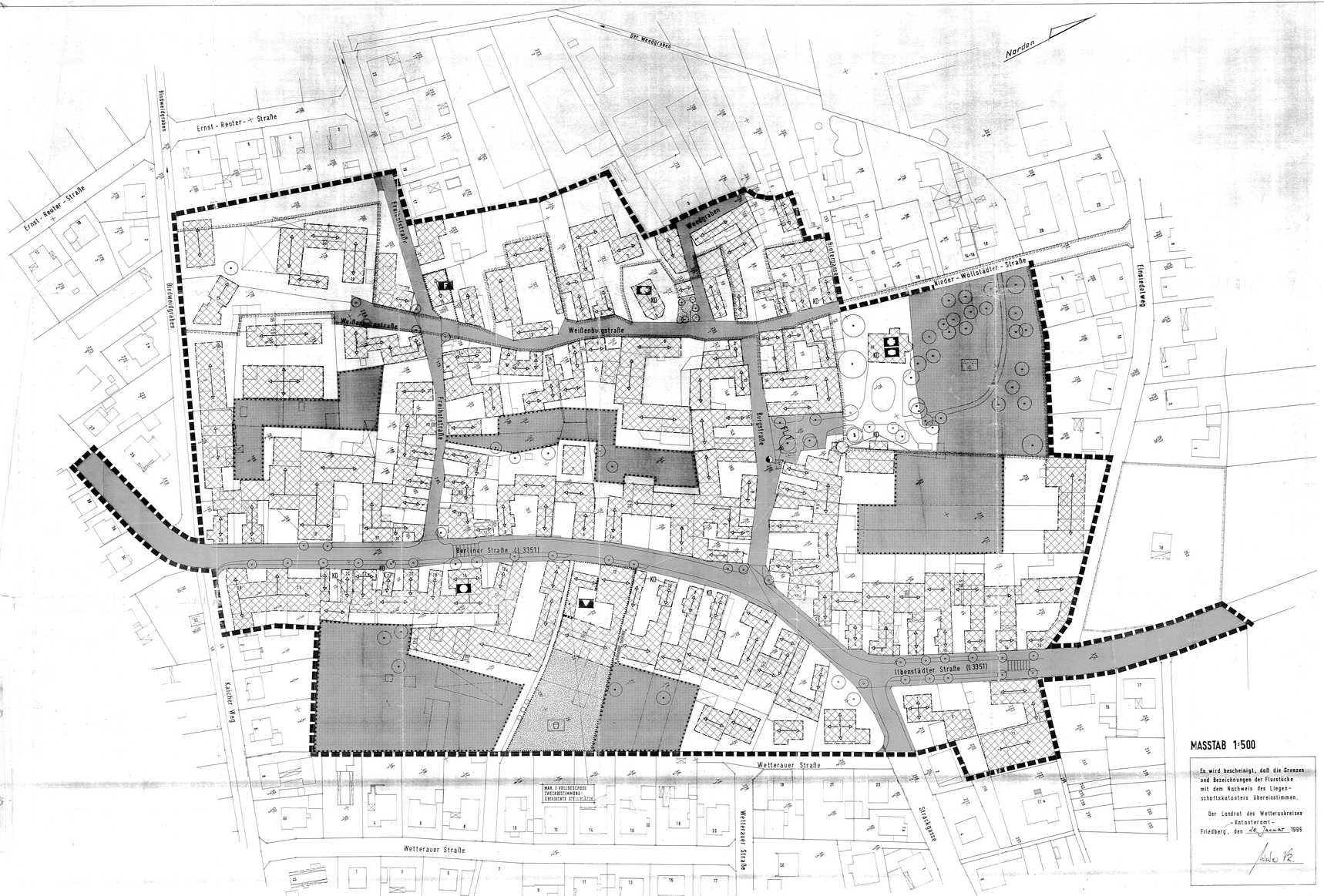

MASSTAB 1:500

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Wetterauskreises
- Katasteramt -
Friedberg, den 26. Januar 1995

Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Teil A
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1(3) BauNVO)

2.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2.1.1 Im Mischgebiet sind auf den Grundstücken 200/1; 175/1; 127/2; 1U/5;21/1 Erweiterungen und Änderungen vorhandener landwirtschaftlicher Betriebsanlagen ausnahmsweise zulässig, sofern diese dem Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes dienen und keine zusätzlichen Immissionen für die benachbarten Grundstücke auslösen.

Umnutzungen landwirtschaftlicher Betriebsgebäude zu Wohnzwecken sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. (§ 1(10) BauNVO)

2.1.2 In den MI Gebieten sind die in § 6 (2) Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen - Tankstellen und Vergnügungsstätten - nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO)

2.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1), Nr. 5 BauGB)

2.2.1 Kirche

2.2.2 Feuerwehr

2.2.3 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2.2.4 Öffentliche Verwaltung

2.2.5 Sozialen Zwecken dienende Gebäude

3. Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschoßzahl (§§ 16 - 21 und 21 a, BauNVO)

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist begrenzt durch die Baulinien und Baugrenzen sowie durch die Zahl der Vollgeschosse.

3.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 und 4)

3.2.1 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3.2.2 Bei Umbau oder Ersatz von Scheunengebäuden können Garagengeschosse im Erdgeschoß bei der Ermittlung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse unberücksichtigt bleiben, sofern die Dimension des vorhandenen Baukörpers unverändert bleibt.

3.3 Die Sockelhöhe von Neubauten im Ortskern ist den Nachbargebäuden anzupassen. Sind diese unterschiedlich, ist zwischen den Sockelhöhen der benachbarten Gebäude auszumitteln.

3.4 ÖRTLICH ÜBERSCHREITENDER MASSSTAB

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 Bau NVO)

4.1. Baugrenzen

4.2 Baulinie

4.3 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)

5. Verkehrsflächen und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 11 und 21 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Fußweg

6. Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

6.1 Trafostation

7. Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) 15 BauGB

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) 20 und 25 BauGB

7.1 Private Grünflächen

7.1.1 Zweckbestimmung "Gartenland"

7.1.2 Zweckbestimmung "Burg-Garten"

7.2 Öffentliche Grünflächen.

7.2.1 Zweckbestimmung " Spielplatz "

7.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.3.1 Zu pflanzende Einzelbäume

7.3.2 Zu erhaltende Einzelbäume

7.3.3 In den vorgenannten Gärten sind vorhandene Obstbäume zu erhalten bzw. soweit erforderlich zu ersetzen. Je 200 m² Gartenland ist mind ein Obstbaum zu pflanzen.

7.3.4 Die Bepflanzung hat unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu erfolgen.

Teil B
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) Bau GB i.V. mit § 87 (1)

1. Festsetzungen

1.1 Gemäß § 87 (1) 6a und 6b HBO dürfen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden geringer sein, als es im § 6 HBO vorgeschrieben ist, um die typische historische, räumliche Struktur des Ortkerns zu erhalten.

1.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht der Erschließung dienen, gärtnerisch anzulegen. Je 200 m² Grundstücksfreifläche ist ein Laubbaum gem. Ziff. 6.5 zu pflanzen. Je 100 m² Grundstücksfreifläche sind 5 standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

2. Hinweis

2.1 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Freiflächen) und die Traufe und Firsthöhen regelt die Gestaltungssatzung für den Ortskern.

Teil C
Nachrichtliche Übernahme

1. Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB, § 2 Hess. DSchG

1.1 Kulturdenkmal gemäß vorläufiger Denkmalliste vom 12.05.93

1.2 Gesamtanlage gemäß vorläufiger Denkmalliste vom 12.05.93

1.3 Veränderungen und Instandsetzungen der Kulturdenkmäler und das Versehen mit Werbeanlagen bedürfen gem. § 16 des Denkmalschutzgesetzes der Genehmigung bzw. Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.

1.4 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Wiesbaden, Abt. Archäologische Denkmalpflege, zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, 2 HDSchG).

Nachrichtliche Hinweise

Parkplätze und Bepflanzung im Straßenraum werden endgültig im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

Fahrbahnfläche gepflastert

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 und Änderung vom 25. Juli 1988, BGBl. I S. 2093, zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (GVBl. I S. 466) sowie der Neufassung des Maßnahmengesetzes zum BauGB vom 28.04.1993

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch das Maßnahmengesetz zum BauBG

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBL. I S. 655)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993, GVBl. S. 197

Hess. Naturschutzgesetz i. d. F. vom 19.09.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz

Genehmigungsverfahren

I. Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.11.72 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Karben, den 18.6.96

Der Magistrat

D. Engel
Bürgermeister

II. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an der Planung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch:

Öffentliche Erörterung und Anhörung am 17.2.94

III. Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 4.8. bis 5.9.94 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der "WETTERAUER" Zeitung am 26.7.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Karben, den 18.6.96

Der Magistrat

D. Engel
Bürgermeister

IV Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 30.5.96 als Satzung beschlossen.

Karben, den 18.6.96

Der Magistrat

D. Engel
Bürgermeister

V. Genehmigungs-/Anzeigevermerk

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 30. Aug. 96
Az.: IV/34 - 61 c 04 - 15 -
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
In Auftrag

VI. Inkrafttreten

Die Genehmigung bzw. die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 BauGB wurde mit Veröffentlichung in der "Wetterauer" Zeitung am 16.09.96 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit am 16.09.96 rechtsverbindlich geworden.

Karben, den 23.09.96

Der Magistrat

D. Engel
Bürgermeister

NR. 158 Stadt Karben

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

ORTSTEIL **Burg-Gräfenrode**

Änderungen/Ergänzungen	27.03.1994 20.05.1994 20.01.1995	20.02.1995 31.01.1995 23.5.95
Fertigstellung		

PLANUNGSGEMEINSCHAFT
Dipl.-Ing. Eva Winzenbach Dipl.-Ing. Silvia Schn
Architektur und Stadtplanung
Rauschenstraße 13 Nassauerstraße 8
56626 Andernach 65597 Hünfelden-Dauborn
Tel. 02632 - 7 18 33 Tel. 06438 - 51 74
Fax 02632 - 7 29 60 Fax. 06438 - 51 71