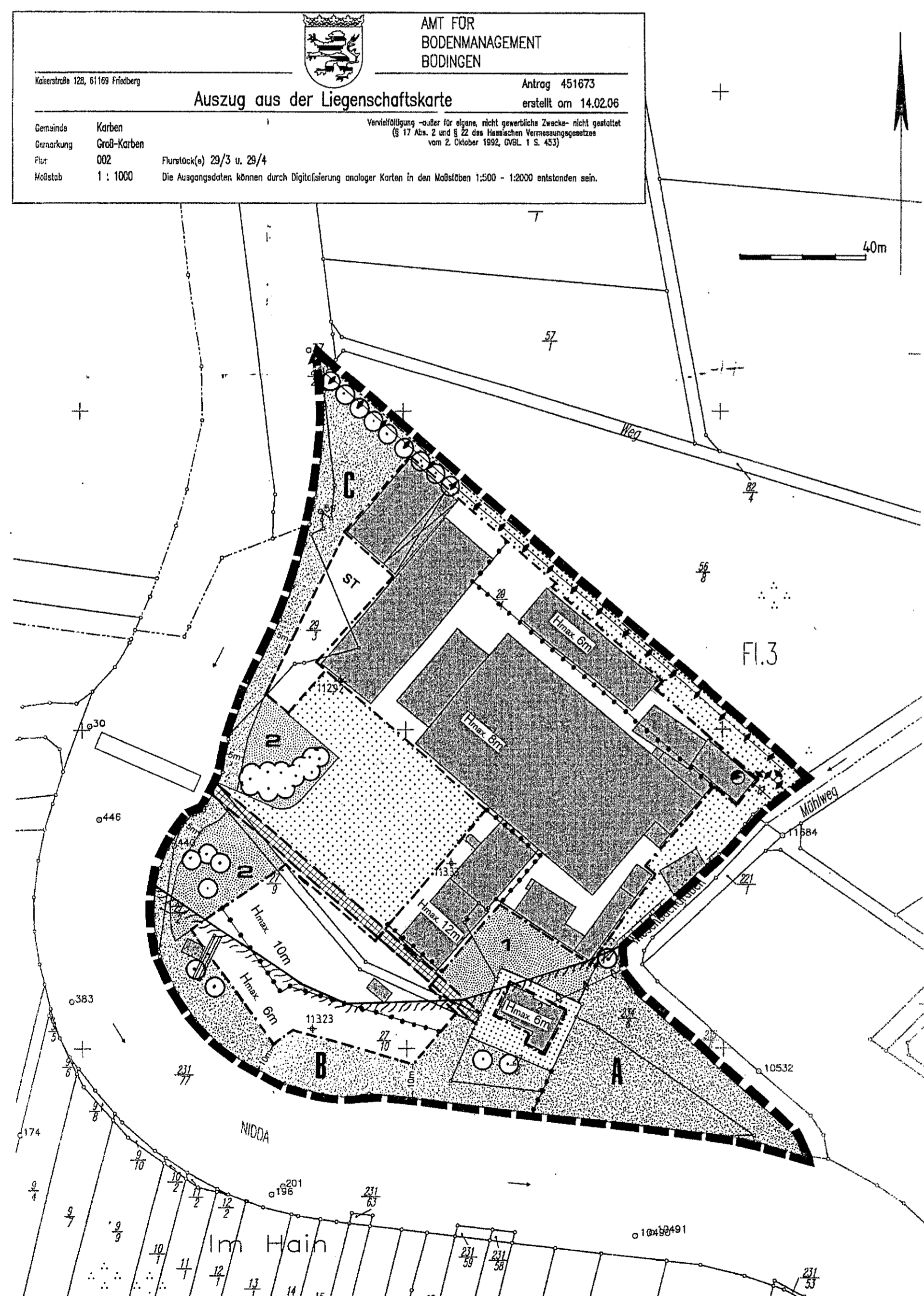


# Stadt Karben

## Bebauungsplan Nr. 188

### „Dögelmühle“ Maßstab 1:1000



**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990  
Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3.5.2005  
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6.5.2005  
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005

- FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**  
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  
gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen und Speditionen nicht zulässig  
gemäß § 1 Abs.10 BauNVO kann die Nutzung des Wohnhauses auf dem Flurstück Nr. 27/8 durch andere als in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bezeichnete Personen ausnahmsweise zugelassen werden. Erneuerungen zum dauerhaften Erhalt dieser Nutzung sind ausnahmsweise zulässig.
  - 2. Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)**
  - 2.1 Grundflächenzahl 0,8**  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
  - 2.2 Baumassenzahl 10,0**
  - 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - 4.1 Die ausgewiesene Fläche für Pkw-Stellplätze ist so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf der Fläche selbst sowie ergänzend über offene Rand- bzw. Vegetationsflächen versickern kann.**
    - 4.2 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als „ungelenkte Sukzession“ (A) gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Einzig zulässige Pflegemaßnahme ist das Zurückschneiden der Gehdickränder zu den Nachbarparzellen, je nach Erfordernis. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Koniferen sind im Zeitraum bis zu 4 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu beseitigen.**
    - 4.3 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als „gelenkte Sukzession“ (B) gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist von Verbuschung freizuhalten.**

- ZEICHNERKLÄRUNG**
- Baugrenze 1 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
  - Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
  - ST Fläche für Pkw-Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
  - Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)  
In einem 5 m breiten Streifen längs des Nidda-Ufers sind Ufergehölzpflanzungen gemäß Ziffer 4.5 der textlichen Festsetzungen vorzunehmen.
  - A Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)  
„ungelenkte Sukzession“ gemäß Ziffer 4.2 der textlichen Festsetzungen
  - B Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)  
„gelenkte Sukzession“ gemäß Ziffer 4.3 der textlichen Festsetzungen
  - G Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)  
„Strauchpflanzung“ gemäß Ziffer 4.4 der textlichen Festsetzungen
  - 1 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
„Extensivrasen“ gemäß Ziffer 4.6 der textlichen Festsetzungen
  - 2 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
„Grünanlage und Ziergarten“ gemäß Ziffer 4.7 der textlichen Festsetzungen
  - Zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume und Baumgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des angrenzenden Flurstücks Nr. 27/B zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Abgrenzung des Gebietes, für das die Ausweisung als Überschwemmungsgebiet vorgesehen ist (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 HWG). Das Erfordernis besonderer baulicher Vorkehrungen gemäß Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen ist zu beachten (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).
  - Abgrenzung unterschiedlicher Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie maximaler Höhen baulicher Anlagen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Unterirdische Führung eines 20-kV-Kabels zur Elektrizitätsversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) mit Hinweis auf eine vorhandene Trafo-Station
  - Unterirdische Führung eines 0,4-kV-Kabels zur Elektrizitätsversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - H max. Maximale Höhe baulicher Anlagen bezogen auf 113,00 m über NN

- 4.4 Innerhalb der gemäß zeichnerischer Festsetzung als „Strauchpflanzung“ (C) gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind - unter Erhaltung der vorhandenen Baumreihe am Nordrand - heimische, standortgerechte Sträucher im Raster 2 m x 2 m, gemäß der Pflanzenauswahlliste, anzupflanzen. Als Mindestqualität sind verpflanzte Sträucher mit 3-4 Trieben, 60-100 cm Höhe zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgänger Pflanzungen sind zu ersetzen. Die Ränder der Feldegehölzpflanzung sind im Bereich der angrenzenden bebauten und befestigten Flächen auf einer Breite von mindestens 2 m mit einer Gras-Kräuter-Mischung zu begrünen und als Krautsaum durch 2-malige Mahd pro Jahr, ab Monat Juli, zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.**
  - 4.5 Innerhalb eines 5 m breiten Streifens längs des Nidda-Ufers in der gemäß zeichnerischer Festsetzung ausgewiesenen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Ufergehölze dauerhaft zu unterhalten. Lücken im Bestand sind durch die Anlage einer mindestens 3-reihigen Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen im Raster 1,5 m x 1,5 m, gemäß Pflanzenauswahlliste, zu schließen. Bei Sträuchern sind als Mindestqualität verpflanzte Sträucher mit 3-4 Trieben, 60-100 cm Höhe zu verwenden, für Bäume gilt ein Mindeststammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Stammhöhe. Abgänger Pflanzungen sind zu ersetzen.**
  - 4.6 Innerhalb der privaten Grünfläche „Extensivrasen“ sind die standortfremden Nadel- und Ziergehölze nach ihrem natürlichen Abgang nicht zu ersetzen. Die Fläche ist in eine extensive Rasen- / Wiesenfläche umzuwandeln und dauerhaft durch 6-7-malige Mahd pro Jahr zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.**
  - 4.7 Die private Grünfläche „Grünanlage und Ziergarten“ ist vollständig gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Koniferenpflanzungen sind nicht zulässig. Abgänger Koniferenbestand ist durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen, die der Pflanzenauswahlliste zu entnehmen sind.**
  - 4.8 Innerhalb der festgesetzten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und innerhalb der „Privaten Grünflächen“ ist der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln unzulässig.**
- 5. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 5.1 Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänger Bäume sind in einer Mindestpflanzgröße von 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Stammhöhe, nachzupflanzen; dabei sind Nadelbäume durch Laubbäume zu ersetzen. Abgänger Sträucher sind als 2 x verpflanzte Heister ohne Ballen zu ersetzen. Während der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen wirkungsvoll zu schützen, wobei DIN 19920 entsprechend zu berücksichtigen ist. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig.**
  - 5.2 Die vorhandene Zypressenhecke an der nördlichen Grenze des Plangebietes ist bei Abgang durch hochstämmige Laubgehölze (siehe Auswahlliste Bäume) zu ersetzen.**
  - 5.3 Mindestens 10 % der gesamten Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mineralischer Substratbasis zu versehen. Die Substratdicke ist mit mindestens 8 cm vorzusehen.**
  - 5.4 Zusammenhängend geschlossene Fassadenflächen von mehr als 100 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.**
- 6. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- Die überbaubare Grundstücksfläche über der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beginnt bei 118,00 m über NN.

**7. Besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Bei Baumaßnahmen innerhalb des Gebietes, für das eine Ausweisung als Überschwemmungsgebiet vorgesehen ist, sind bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen die Gefährdung durch Hochwasser (HQ 100) erforderlich.

**HINWEISE**

**Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in Zone 1 des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes. Gemäß § 68 HWG sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m unter Gelände durch das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung - Abteilung Wasser- und Bodenschutz - beim Kreisausschuss des Wetteraukreises genehmigungspflichtig.

**Altstandort**

Der Bereich Dögelmühle ist als Altstandort in der Altflächendeckelung (ALTIS) aufgeführt. Zur Konkretisierung wurde eine „historische Recherche der gewerblichen Nutzung zur Abschätzung einer möglichen Vorbelastung des Betriebsgeländes“ durchgeführt. Sie ist als Anlage A der Begründung beigefügt. Außerdem erfolgte die „Bewertung einer möglichen Vorbelastung des Betriebsgeländes im Hinblick auf die baulichplanerisch vorbereitete Nutzung“ (Anlage B) sowie eine „Gutachterliche Stellungnahme einer zusätzlichen Sondierbohrung im Umfeld der ehemaligen Bohrung 2“ (Anlage C).  
Eine Bodenbelastung durch die Vornutzung ist nach den Ausführungen grundsätzlich zwar nicht auszuschließen, konkrete Hinweise auf eine Gefährdung von Menschen über den Direktpfad liegen jedoch nicht vor. Eine Grundwassergefährdung durch produktionsbedingte Schadstoffe wird wegen der häufigen horizontalen Durchströmung mit infiltriertem Niddawasser und der unter den gegebenen Standortbedingungen guten Abbaubarkeit der potenziellen Schadstoffe nicht gesehen.

- Werden innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Menschen und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, die Stadt Karben, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaushub ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002, zu beachten bzw. anzuwenden. Bei allen mit einem Bodeneingriff verbundenen Arbeiten - dazu zählen auch Fundamentarbeiten - wird deshalb eine fachtechnische Begleitung empfohlen.**
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**
- Um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei möglichen Überschwemmungen zu verhindern, sind die Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAWS vom 16.9.1993, zuletzt geändert durch VO vom 5.5.2004, GVBl. 2004 / I Seite 62) zu beachten.
- Elektrizitätsversorgung**
- Am nördlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes (bis zur Niddabrücke) verläuft eine 20-kV-Leitung zur Elektrizitätsversorgung. Pflanzmaßnahmen in diesem Bereich sind mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Die einschlägigen Bau- und Schutzvorschriften sind zu beachten.

**Archäologische Denkmaltatpe**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmaltatpe, oder der Archäologischen Denkmaltatpe des Wetteraukreises unverzüglich zu melden.

**Pflanzenauswahlliste**  
Folgende Baumarten, Anpflanzungen und Einsaaten sollen bevorzugt zur Anwendung kommen:

<b>Baumarten</b> <i>Acer campestre</i> (Feldahorn), <i>Alnus glutinosa</i> (Schwarzalre), <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche), <i>Prunus avium</i> (Wildkirsch), <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)	<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) <i>Betula pendula</i> (Birke) <i>Fraxinus excelsior</i> (Esche) <i>Quercus robur</i> (Stieleiche) <i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)
<b>Straucharten:</b> <i>Cornus sanguinea</i> (Hartriegel) <i>Crataegus monogyna</i> (Eingriffel, Weißdorn) <i>Elaeagnus europaeus</i> (Pfaffenhütchen) <i>Lonicera xylosteum</i> (Heckenkirsch), <i>Rosa canina</i> (Hundsrose) <i>Salix elba</i> (Silberweide) <i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder) <i>Viburnum opulus</i> (Wasser-Schneeball)	<i>Corylus avellana</i> (Hasel) <i>Crataegus oxyacantha</i> (Zweiggriffel, Weißdorn) <i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster) <i>Rosa arvensis</i> (Kriechrose) <i>Rosa rugosa</i> (Kartoffelrose) <i>Salix caprea</i> (Salweide) <i>Viburnum lantana</i> (Wolliger Schneeball)
<b>Rankepflanzungen:</b> <i>Hedera helix</i> (Efeu) <i>Lonicera periclymenum</i> (Waldgelbblatt) <i>Parthenocissus tricuspidata</i> „Veitchii“ (Jungferrebe)	<i>Lonicera henryi</i> (Immergrüne Heckenkirsch) <i>Lonicera caprifolium</i> (Jelangerleleber) <i>Parthenocissus quinquefolia</i> (Wilder Wein)

**Einsaat:**  
Gras-Kräuter-Mischung RSM 7.3

- Umgang mit nicht festgesetztem Baumbestand**
- Pflegeschnitte an Gehölzen sind nur in der Zeit von 01. September bis 15. März zulässig.
- Verfahrensvermerke**
- Aufstellungsbeschluss:**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04. 11. 2004 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 27. 11. 2004 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17. 09. 2005 durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 26. 09. bis 10. 10. 2005
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**  
Die Unterrichtung der Behörden erfolgte durch einen Scoping-Termin am 7.4.2005 sowie durch Schreiben vom 20.9.2005 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 21.10.2005.
- Offenlegung:**  
Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der gleichzeitigen Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 30. 03. 2006.  
Die Offenlegung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08. 04. 2006 in der Zeit vom 24. 04. bis 28. 05. 2006 durchgeführt.  
Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 12. 04. 2006.

**Satzungsbeschluss:**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 07.07.2006 als Sitzung beschlossen.

Karben, den 04.03.06  
Bürgermeister Schulz  
Bürgermeister

Inkrafttreten:  
Der Satzungsbeschluss wurde am 02.09.06 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Karben, den 04.09.06  
Bürgermeister Schulz  
Bürgermeister

Stadt Karben  
Bebauungsplan Nr. 188  
„Dögelmühle“  
Maßstab 1:1000

Stand Juni 2006

Dipl.-Ing. Marianne Streicher-Eichhoff, Bauassessorin  
Schillerstraße 23a, 64348 Groß-Zimmern  
Tel.: 06071 / 3935540, Fax: 06071 / 3935541

Dipl.-Ing. Barbara Lang  
Landschaftsarchitektin AKH  
Taubenstraße 9, 64331 Weiterstadt  
Tel.: 06150 / 52407, Fax: 06150 / 55442