

Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. BauGB und BauNVO

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs.1 BauNVO)
 - Für den gesamten Geltungsbereich sind folgende Werte festgesetzt:
 - 3.1. Zahl der Vollgeschosse: 2, zwingend (§ 20 BauNVO)
 - 3.2. Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 (§ 19 BauNVO)
 - 3.3. Geschosflächenzahl (GFZ): 0,8 (§ 20 BauNVO)
 - 1.3. 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:
 - 4.1. nur Einzelhäuser
 - 4.2. nur Doppelhäuser
 - 1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - Baulinien (§ 23 Abs.2 BauNVO)
 - 5.1. Baugrenzen (§ 23 Abs.3 BauNVO)
 - 5.2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
 - 6.1. Zweckbestimmung: Kindergarten
 - 6.2. Zweckbestimmung: Spielplatz
 - 1.5. Verkehrsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - 7.1. Straßenverkehrsfläche
 - 7.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 7.2.1. Verkehrsberuhigter Bereich
 - 7.2.2. Öffentliche Parkplätze
 - 1.6. Versorgungsanlagen und Abfallentsorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
 - 8.1. Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)
 - 8.2. Zweckbestimmung: Gas (Flüssiggasbehälter)
 - 8.2. Zweckbestimmung: Abfall (Containerstandort)
 - 1.7. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
 - 9.1. Zweckbestimmung: Elektrizität (20 KV-Freileitung)
 - 9.2. Zweckbestimmung: Elektrizität (20 KV-Kabel)
 - 1.8. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - 10.1. Öffentliche Grünflächen
 - 1.9. Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
 - 11.1. Offener Graben
 - 1.10. 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)
 - 12.1. Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 a BNatSchG und § 6(2) HeNatG zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft durch Wohnbebauung
 - 12.1.1. Anzupflanzende Feldgehölze
 - Die Bepflanzungsdichte beträgt 1 Strauch / 2 qm Fläche. Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubholzarten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea - R. Hartriegel
 - 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 Anwachspflege ist auf das Freimachen der Jungpflanzen bei zu großem Lichtentzug, das Wässern bei zu großer Trockenheit sowie ggf. das Ausschneiden von Totholz zu beschränken.

- 12.1.2. Der Einsatz von Bioziden und Düngern ist auf diesen Flächen unzulässig
- 12.2. Pflanz- und Erhaltunggebote für Bäume, Sträucher und andere Pflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
 - 12.2.1. Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen (fixierter Standort)
 - Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte, hochstammige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (bei Pflanzung) aus folgender Artenliste zu verwenden:
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Populus tremula - Espe
 - Sorbus domestica - Speierling
 - Ulmus carpinifolia - Feldulme
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Acer campestre - Feldahorn - Bei Pflanzungen im Straßenraum sind die Bäume in mindestens 3 qm große, unversiegelte Baumscheiben zu pflanzen und durch geeignete Maßnahmen (Poller o.ä.) vor Stammschäden zu bewahren.
- 12.2.2. Zu erhaltender Laubbaum
- 12.2.3. Anzupflanzende Bäume im Vorartenbereich, fixierter Standort. Standortveränderungen in geringem Ausmaß können im Einzelfall zugelassen werden. Es sind standortgerechte, Klein- bis mittelkronige, hochstammige Laubbäume (Stammumfang 18 - 20 cm) oder hochstammige Obstbäume (Stammumfang 14 - 16 cm, Stammhöhe mind. 130 cm) anzupflanzen und zu unterhalten.
- 12.2.4. Anzupflanzende Hainbuchenhecken als einheitliches, räumlich bestimmtes Element zwischen privatem und öffentlichen Raum bzw. Außenbereich, 1,30 hoch, 0,80 m breit. Soweit die Grundstücke an landwirtschaftliche Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans angrenzen, sind die Hecken entsprechend geltendem Nachbarschaftsrecht um 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- 12.3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 12.3.1. Vorgärten
 - Im Bereich der Vorgärten ist die Befestigung auf die Hauszugänge und Garageneingänge zu beschränken. Bei Zweifamilienhäusern ist zusätzlich ein befestigter PKW-Stellplatz zulässig. Stellplätze und Garageneinfahrten dürfen nur mit Rasengitter- oder Rasengittersteinen mit mindestens 4 cm Fuge oder mit einem wassergebundenen Belag befestigt werden. Die nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch mit Stauden und Gehölzen anzulegen.
 - 12.3.2. 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 unversiegelte Vegetationsflächen erfolgen. Der Anteil an Stauden und/oder Gehölzpflanzungen muß mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche betragen.
- 12.4. Dachbegrünung
 - Garagendächer mit einer Dachneigung von weniger als 30° a.T. sind zu begrünen.
- 12.5. Der Einsatz von Bioziden ist auf allen Flächen des Plangebietes unzulässig
13. Sonstige Planzeichen
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. Nr.24 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Lärmschutzwand

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

14. Regenwassernutzung
 - Anfallendes Dachwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine oder mehrere Zisternen abzulassen und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung zu nutzen. Die Zisternen sind 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 Sickeranlage (gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) kombiniert werden.
15. Dachform, Dachneigung und Traufhöhe:
 - Der Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Firsthöhe (Geländeoberfläche ü.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.
16. Dachdeckung
 - 16.1. Wohngebäude
 - Die Dächer aller Wohngebäude sind mit roten Ton- oder Betonziegeln zu decken.
 - 16.2. 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 Grunddächern zu versehen (siehe auch 12.4).
17. Einfriedigungen
 - Grundstückseinfriedigungen können mit einem bis 1,30 m hohen Zaun hergestellt werden, der mindestens 10 cm Bodenfreiheit hat. Soweit nicht entsprechend 12.2.4 die Anpflanzung einer Hainbuchenhecke vorgeschrieben ist, sind die Einfriedigungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) auf die Flucht der Gebäude zurückzusetzen. Vor Garageneingängen bzw. Garageneingängen sind Einfriedigungen nicht zulässig.

Hinweise

- A. Um die Baugrundstücke, die unmittelbar an die L 3351 (Berliner Straße) angrenzen, vor den von dieser Straße ausgehenden Lärmimmissionen zu schützen, ist dort der Bau einer Lärmschutzwand geplant. Die Höhe der geplanten Lärmschutzwand beträgt 2,5 m über O.K. Straßenmitte der L 3351. Wie eine vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt, ist trotz dieser Maßnahme bei einigen der am Südrand des Baugebietes gelegenen Baugrundstücke mit einer Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 zu rechnen. Bei der Errichtung der Wohngebäude auf diesen Grundstücken wird deshalb empfohlen, die Höhenentwicklung der Gebäude durch den Verzicht auf Kellersockel und ausgebauter Dachgeschosse zu reduzieren sowie entweder die Aufenthaltsräume so anzuordnen, daß keine zur L 3351 orientierten Fenster erforderlich sind oder die Aufenthaltsräume mit Lärmschutzfenstern und schalldämmten Lüftungselementen auszustatten. Um die optische Wirkung der Lärmschutzwand zu mindern, können die Baugrundstücke entlang der Wand soweit aufgefüllt werden, daß die Höhe der Wand auf der Grundstückseite noch 2,00 m (Mindestmaß) beträgt.
- B. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird empfohlen. Sie sind auf allen Dachflächen zulässig.
- C. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, wie z.B. Scherben, Steinreste, 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).
- D. 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.
- E. Sollte bei der Bebauung von Grundstücken während der Grunderstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwassererhebung beantragt werden muß.
- F. Gemäß § 51 Abs.3 HWG soll, soweit wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für eine konzentrierte Versickerung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Beseitigung der Katasteranteile
Es wird beschneigt, daß die dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters vom 2. März 2000 übereinstimmen.
Friedberg, den 15.09.2000 Der Landrat des Wetteraukreises
Katasteramt
Im Auftrag: *[Signature]*

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

Aufstellungsvermerk
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 19.4.1996 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2. Juli 1996 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 BauGB). Die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 1. März 2000 beschlossen. Die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurde am 2.0. Sep. 2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Bürger
§ 3 BauGB
Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 4.9. bis zum 5.9.1997 zur Einsicht offengelegt. Die Möglichkeit zur Einsicht wurde ortsüblich bekannt gemacht.
Karben den 2.0. Sep. 2000 *[Signature]* (Bürgermeister)

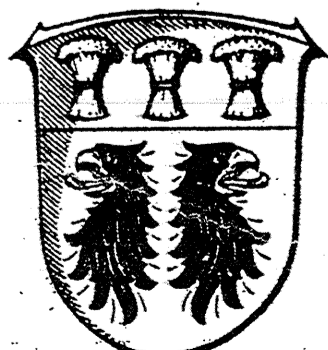
Offenlegungsvermerk
Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gem. § 3 (2) in der Zeit vom 2.5. April 2000 bis zum 02. Juni 2000 einschließlich öffentlich ausliegen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs wurde am 15. April 2000 ortsüblich bekannt gemacht.
Karben den 2.0. Sep. 2000 *[Signature]* (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 04. Aug. 2000 als Satzung beschlossen worden.
Karben den 2.0. Sep. 2000 *[Signature]* (Bürgermeister)

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



Bebauungsplan
Nr. 179
"Bindweidgraben"
Maßstab 1 : 500


Stadt Karben
Gemarkung Burg-Gräfenrode