



### GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### Flanzengröße

**pfz 1 Nicht überbaute Grundstücksflächen**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Stellplätze, Zufahrten, Lärmschutzwälle und Lagerflächen geotechnisch anzulegen und zu unterhalten. Je 0,1 ha sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen, wobei nur einheimische, standortgerechte Arten und Arten, die dem örtlichen Charakter entsprechen, zu verwenden sind. (siehe Anhang I). Pflanzentiefe und Pflanzabstände sind zulässig. Die offene, gegen Überfahren zu schützende Vegetationsfläche pro Baum muß mindestens 8 qm betragen.  
Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG in Verbindung mit § 9(1) 25 a BBAuG und § 10 BBAuG

**pfz 2 Gehsteigflächen**  
Die Fläche ist in einer weichen Breite von 4 - 8 m mit Gruppen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern geg. Anhang II zu bepflanzen. Die Entwicklung der Vegetation und Saumgebietsflächen ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Diese Flächen sind vom Gehsteigverlauf freizuhalten.  
Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG in Verbindung mit § 9(1) 25 a BBAuG

**pfz 3 Lärmschutzwall**  
Der Lärmschutzwall entlang der K 9 ist dicht mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. (siehe Anhang III). Die Pflanzung erfolgt unter Berücksichtigung der Pflanzungsvorschläge des Straßenbauamtes Gegenl. des Badweges entlang der K 9.  
Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG in Verbindung mit § 9(1) 25 a BBAuG und § 9(1) 25 a BBAuG

**pfz 4 Fassaden- und Hauseingangsflächen**  
Wo möglich, sind Fassaden und Hauseingänge mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (siehe Anhang IV).  
Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG in Verbindung mit § 9(1) 25 a BBAuG und § 110 (1) 3 BBO

**pfz 5 Einzelbaum**  
Es ist ein großkröniger Laubbau zu pflanzen und zu erhalten (siehe Anhang V). Der Stammumfang sollte in 1 m Höhe über Erdboden mindestens 20 cm aufweisen.  
Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG in Verbindung mit § 9(1) 25 a BBAuG

**Begrünlungen**  
Flachdecker und flach geneigte Dächer sollten nach Möglichkeit zumindest extensiv begrünt werden.  
Bei der Anlage von neuen Parkflächen ist zumindest nach jedem 8. Stellplatz ein großkröniger, heimischer Laubbau zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzentiefe muss jeweils mindestens 8 qm groß und gegen Überfahren geschützt sein. Die Pflanzung erfolgt unter Berücksichtigung der Pflanzungsvorschläge des Straßenbauamtes. Die Parkstandsflächen sind mit Rasenunterlagen oder Schotterrasen herzustellen, um den Abflussverlauf zu verhindern.

#### Pflanzbindungen

**pfz 1 Nicht überbaute Grundstücksflächen**  
Die bereits bestehenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgegebene Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.  
Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG in Verbindung mit § 9(1) 25 b BBAuG und § 10 BBO

**pfz 2 Parkplätze**  
Die vorhandene Vegetation (Sträucher und Einzelbäume) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgegebene Arten sind gleichartig zu ersetzen.  
Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG in Verbindung mit § 9(1) 25 b BBAuG

**pfz 3 Lärmschutzwall**  
Die bestehende Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgegebene Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.  
Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG in Verbindung mit § 9(1) 25 b BBAuG

**pfz 4 Private Grünflächen, Sportplätze**  
Die bestehende, landschaftsgerechte Einbindung der Sportplätze ist dauerhaft zu erhalten.  
Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG in Verbindung mit § 9(1) 25 b BBAuG

**pfz 5 Private Grünflächen, Grünanlagen, Grünflächen**  
Die bestehende Bepflanzung der Grünanlagen ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.  
Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG in Verbindung mit § 9(1) 25 b BBAuG

#### Begrünlungen

(1) Begrünlungen sind als Maschendraht-, Knüpfgras- oder Drahtgrasrasen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und einzufügen.  
Rechtsgrundlagen: § 110 (1) 3 BBO

#### Sonstige landschaftsplanerische Maßnahmen

(1) In den als landschaftliche Fläche ausgewiesenen Bereich soll aus Gründen des Grundwassererschutzes auf Pflanzenschnittstellen und übermäßige Düngung weitgehend verzichtet werden. Reduziert wird dadurch auch der Nährstoffeintrag in die Oberflächengewässer.  
Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG

(2) Nicht intensiv genutzte Wiesenflächen sind nur 2 x jährlich zu mähen, um eine gesunde Artenvielfalt der Wiesengräser und -kräuter zu erhalten. Das Mähgut ist abzuführen, eine Düngung ist zu unterlassen.  
Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG

(3) Der Anteil der bebauten und versiegelten Grundstücksfläche soll maximal 40 % betragen.  
Rechtsgrundlagen: § 9(20) BBAuG

#### Anhang I

**pfz 1 Nicht überbaute Grundstücksflächen, Auswahl geeigneter Gehölze**

Baum 1. Ordnung:	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Quercus petraea Quercus robur Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus glabra Sorbus domestica	Spitzahorn Bergahorn Buche Eiche Traubeneiche Stieleiche Winterlinde Sommerlinde Bergulme Speierling
Baum 2. Ordnung:	Acer dasycarpum Carpinus betulus Sorbus torminalis Sorbus aucuparia	Feldahorn Bainhuhn Elaeere Dornrose
Sträucher:	Buddleia alternifolia Cornus sanguinea Cornus mas Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Sambucus cathartica Rosa canina Sambucus nigra Syringa vulgaris Viburnum lantana Viburnum opulus Weißdorn Rosen in Arten	Schneestorchblüher Roter Hartriegel Sornalilke Haselnuß Hahnentriebliger Weißdorn Ringelblauer Weißdorn Lichtblauer Zaubernuß Gemeiner Liguster Rote Heckenrösche Schlehne Dorcher Kreuzdorn Hundrose Schwarzer Holunder Gemeiner Flieder Weißer Schneeball Gemeiner Schneeball Weißelbeere Weißelbeere

## FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBAuG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**SO** SONDERGEBIET - § 11 BauNVO  
a) SCHULE - SCHUL- UND VERWALTUNGSGEBAUDE, LEHRWERKSTÄTTEN U.A.  
b) INTERNAT - INTERNATSGEBÄUDE, GÄSTERHÄUSER U.A.  
DIE GEMEINDEGEZEICHNETEN NEBENANLAGEN SIND ALS ZUSÄTZLICHE BESTANDTEILE DES SONDERGEBIETES UND BEI DER BERECHNUNG VON GRZ UND GFZ MIT HERANZURECHNEN.

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**III** ZAHL DER VOLLGESchosSE - MAXIMALWERT - § 18 BauNVO  
**0,3** GRUNDFLÄCHENZAHl (GRZ) - MAXIMALWERT - § 19 BauNVO  
**0,3** GESCHOSFLÄCHENZAHl (GFZ) - MAXIMALWERT - § 20 BauNVO

### BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

**b** BESONDERE BAUWEISE - § 22(4) BauNVO  
DIE BAUWEISE - OFFEN, GRUPPE, GESCHLOSSEN - FOLGT JEWEILS DEN PÄDAGOGISCHEN UND TECHNISCHEN ERFORDERNISSEN.  
BAUGRENZEN - § 23(3) BauNVO

### ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN

**St/Ga** ERSCHLIESSUNGSSTRASSE EINSCHL. STRASSENBELEITGRÜN  
**Ra** RAD- UND FUSSWEG

### ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN IM SONDERGEBIET

PRIVATe STELLPLÄTZE UND GARAGEN  
FREIFLÄCHEN  
LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE UNTERSCHUTZFLÄCHEN (RANDSIGNATURE) AUF MAXIMAL 20% DER FLÄCHE IST DIE ERRICHTUNG VON GEWÄCHSHÄUSERN ZULÄSSIG.  
GRÜNFLÄCHEN (RANDSIGNATURE)  
SPORT  
ERHOLUNG  
WASSERFLÄCHEN (REGENWASSERAUFANGEITICH)  
SCHUTZVORKEHRUNGEN IM SINNE DES BImSchG  
BEPLANTZTER LÄRMSCHUTZWALL

### PFLANZGEBOTE UND -BINDUNGEN

**PFLANZGEBOT FÜR EINZELBAUM**  
**FLÄCHENHAFTES PFLANZGEBOT**  
VERWEIS AUF DIFFERENZIERTE PFLANZGEBOTE UND -BINDUNGEN IM TEXT

### VERSORGUNGSANLAGEN

TRAFOSTATION  
GASREGLESTATION

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES DES B-PLANES  
ABGRENZUNG UNTERSCH. NUTZUNGEN  
DARSTELLUNGEN  
BESTEHENDE GEBAUDE  
KATASTERMÄSSLICHE FLURSTÜCKSGRENZEN  
FLURNUMMER  
FLURSTÜCKNUMMER  
BÖSCHUNGEN  
BESTEHENDE UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN  
MINDESTSICHTFLÄCHE  
BEWÜCHS DARF EINE HÖHE VON 0,80m ÜBER FAHRRADBOHRERKANTE NICHT ÜBERSCHREITEN.  
ZUFahrTSVERBOT

### FESTSETZUNGEN NACH AND. GESETZL. GRUNDLAGEN

Das Gelände liegt in Zone I der quantitativen Schutzzone nach dem Gesetz zum Schutz der Heilquellen im Großherzogtum Hessen vom 15.7.1906, dem Abänderungsgesetz vom 26.3.1929 und der zugehörigen Verordnung vom 7.2.1929. Aufgrabungen über 5 m Tiefe sind in dieser Zone nach § 123 HMG genehmigungspflichtig.  
Aktionen liegt das Gelände in der Zone III und Zone C der zukünftigen qualitativen und quantitativen Heilquellenschutzgebiete für die staatlich anerkannte Heilquelle Brunnen 3 der Fa. Selzerbrunnen AG in der Gem.Geb-Karben.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

aufgrund § 9 (4) BBAuG in Verbindung mit der VO über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 118 (4) HBO.

Mußere Gestaltung baulicher Anlagen § 118 (1) 1 HBO

Zulässig sind geneigte und Flachdächer in einem Neigungsbereich von 0° bis 45° alter Neigung.

Sockelhöhen sind mittels nivellierten Geländeschnitten im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde festzulegen.

**Hinweis**  
Werden im Zuge der Erschließung bzw. der Baumaßnahme Bodenkärmer entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen (§ 20 DSHG).

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBAuG) i.d.F. vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.1979, und das Hessische Naturschutzgesetz (HNeNatG) vom 19.09.1980 in Verbindung mit dem Erlaß über die Aufstellung von Landschaftsplänen nach § 4 HNeNatG vom 12.10.1982, Der vom 18.06.1980 bis 18.07.1980 öffentlich ausgelegte Bebauungsplan Nr. 144 wird nach den Überleitungsvorschriften des § 233 Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.07.1987 weiterverfolgt.

FÜR DIE STÄDTBAULICHE UND LANDSCHAFTS-PLANERISCHE ERARBEITUNG DES PLANENTURFES:

ARCHITEKTEN  
**BREMNER** BDA  
**LORENZ** PARTNER  
SÜD-HESSEN

Planungsgemeinschaft Grün - Landschaft - Umwelt  
I. Killinger, G. Langner-Zimmermann, B. Meisinger  
Freie Landschaftsarchitektinnen  
Schöne Aussicht 9, 6361 Niddatal, Telefon 060341 2109 und  
Bismarckstraße 79, 7000 Stuttgart I, Telefon 0711 63 81 30

### BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES

ES WIRD BESCHNITTEN, DASS DIE DARGESTELLTEN GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENDSKATASTERS VOM 29.12.1988 ÜBEREINSTIMMEN.  
FRIEDBERG, DEN 29. Dez. 1988

**STADT KARLEN**  
10  
Engel  
Bürgermeister

### AUFSTELLUNGSVERMERK

DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT KARLEN AM 22.5.79 BESCHLOSSEN.  
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 30.6.80 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.  
KARLEN, DEN 10.11.95

**ANHÖRUNG DER BÜRGER**  
DIE ANHÖRUNG DER BÜRGER FAND AM 16.6.80 STATT UND WURDE AM 6.6.80 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.  
KARLEN, DEN 10.11.95

**OFFENLEGUNGSVERMERK**  
DIESER BEBAUUNGSPLAN UND DIE BEGRÜNDUNG NACH § 2a (6) BBAuG I.V. MIT § 233 BBAuG IN DER ZEIT VOM 26.3. BIS EINSCHL. 29.4.88 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.  
DIE OFFENLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTURFES WURDE AM 18.3.88 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.  
KARLEN, DEN 10.11.95

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 10 DES BBAuG DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT KARLEN AM 16.12.88 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.  
KARLEN, DEN 10.11.95

**GENEHMIGUNGSVERMERK**  
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.  
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
Verfügung vom 15. Feb. 96  
Az.: IV/34-Gd/04/01-Karben/M  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
Im Auftrage  
Polmer

**VERMERK ORTSÜB. BEKANNTMACHUNG UND OFFENLEGUNG NACH DER GENEHMIGUNG**  
DIE GENEHMIGUNG DES B-PLANES WURDE AM ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.  
MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG WIRD DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHTNAHME BEREITGEHALTEN.  
DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.  
KARLEN, DEN

# BEBAUUNGSPLAN NR. 144

GEMARKUNG OKARBN

# BERUFS- M 1:1000

# BILDUNGSWERK

SUD-HESSEN

# STADT KARLEN