



Teil A: Planzeichen allgemeiner Art

- Flurstücksgrenzen, Bestand
- 250/1** Flurstücksnummern
- Gebäude, Bestand
- 3a** Hausnummern
- Rotstraße** Relevante Bezeichnungen
- Bemaßungen in m

In der Zeichnung verwendete Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundfläche/Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise/Hausform	Gebäudehöhe

Darstellung der überbaubaren Flächen:

- Flächenkategorie
- überbaubare Fläche

Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig gemäß § 4 (2) BauNVO sind Wohngebäude und Anlagen für soziale und/oder gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 (3) BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Nicht zulässig sind alle anderen in § 4 (2) und (3) genannten Nutzungen sowie Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO. (§ 1 (5) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- 0,35 Grundflächenzahl, höchstzulässig
- 0,7** Geschosflächenzahl, höchstzulässig
- GR 700 qm Grundfläche in qm, höchstzulässig
- II Zahl der Vollgeschosse, höchstzulässig

Staffelgeschosse, die nicht als Vollgeschosse zählen, müssen an der Seite, die der Erschließungsstraße zugewandt ist, um mind. 1,5 m hinter die darunter liegende Fassade zurückspringen.

TH Traufhöhe in m, höchstzulässig - siehe Nutzungsschablone

Für eine Attika gilt die angegebene TH als Begrenzung der Oberkante. Anlagen oberhalb der Dachoberfläche sind nur zulässig, wenn sie sie um max. 0,4 m überragen.

Nebenanlagen dürfen eine bauliche Höhe von 2,8 m nicht überschreiten.

Alle festgesetzten Höhenmaße beziehen sich auf den höchsten Punkt der Oberkante in Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser
- Baugrenze

Im WA beträgt der seitliche Abstand zu den Grundstücksgrenzen mindestens 3,0 m.

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

KITa Zulässig sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, insbesondere zur Betreuung von Kindern.

Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten in einer Ausdehnung von jeweils 1,5 m Abstand zur Achse des Sammelkanals.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdisch (Elektrizität, 20-kV-Leitung; Bestand oberirdisch, zur Verlegung in den Untergrund vorgesehen)
- unterirdisch (Abwasser, DN-900-Sammelkanal, Bestand)
- oberirdisch (Elektrizität, Trafostation; Planung)

Eine Trafostation ist zulässig in der festgesetzten Grünfläche bis zu einer Größe von 5 x 6 m.

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Kinderspielplatz

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 20 BauGB)

Soweit nichts anderes festgesetzt ist oder andere gesetzliche Vorgaben entgegenstehen, sind Oberflächenbefestigungen wasserdurchlässig auszuführen oder so, dass Niederschläge in angrenzende, gärtnerisch angelegte Flächen abfließen.

Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis Ende Februar gestattet. Außerhalb der genannten Zeiträume sind Zerstörungen und Wegnahmen von Gehölzen zulässig, sofern Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Für die Freiflächenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lampen zu verwenden, die nach oben und zu den Seiten hin abgeschirmt sind (LED, Natrium-Niederdruckdampflampen).

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Baum zu erhalten

Auf allen Flächen mit Ausnahme der Verkehrsflächen ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen oder zu erhalten. Als Pflanzware sind Bäume mit einem Stammumfang nicht unter 14 cm zu verwenden.

Festgesetzte Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich der Baumkronen sind unzulässig.

Die Verwendung von Nadelgehölzen oder nicht standortgerechten, immergrünen Gehölzen ist nicht zulässig.

Für die Gesamtheit der auf dem Grundstück vorgenommenen Neuanpflanzungen gilt: Es sind zu mindestens 80% einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Beispiele sind in der folgenden Liste aufgeführt:

Bäume	Acer campestre	Feldahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Amelanchier arborea	Felsenbirne
	Carpinus betulus 'Fastigata'	Säulenhainbuche
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Pyrus communis	Holzbirne
	Qercus robur 'Fastigata'	Säuleneiche
	Qercus robur	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia cordata	Winterlinde
oder	geeignete Obstsorten	
Sträucher	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuß
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Rosa canina	Hagebutte

Teil C: Örtliche Bauvorschriften (§ 81 HBO)

Dachgestaltung

Die Dachformen eines Baukörpers sind harmonisch aufeinander abzustimmen.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Reflektierende und glänzende Materialien als Oberflächengestaltung sind an Fassade und Dach unzulässig. Verglasungen und Anlagen zur Energiegewinnung sind von dem Verbot ausgenommen.

Plätze für Abfallbehälter

Aufstellflächen für Abfallbehälter sind am Haus und an der Straße durch geeignete Maßnahmen (Sichtschutz, Abpflanzungen) abzuschirmen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als optisch durchlässige Anlagen aus Holz oder/und Metall auszuführen oder als lebende Hecken. Entlang der Straße "Bindweidgraben" dürfen sie 1,1 m nicht überschreiten. Hecken und Zäune dürfen gemeinsam errichtet werden. Thuja- oder Koniferenhecken sind unzulässig.

Stellplatzsatzung der Stadt Karben (mit Bezug auf §§ 44, 76, 81 HBO)

Die Vorgaben der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Karben sind zu berücksichtigen.

Teil D: Hinweise

Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Qualitativen Schutzzone I des Oberhess. Heilquellenschutzbezirk vom 7. Februar 1929 (Hessisches Regierungsblatt 33). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen - ggf. nach Rücksprache mit der zuständigen Wasserbehörde.

Archäologische Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unverzüglich anzuzeigen.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz (IV/Da 41.5) zu informieren.

Teil E: Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011, (GVBl. S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)

Teil F: Verfahren

Der Bebauungsplan wird/wurde im regulären Verfahren aufgestellt.

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)	am /
Öffentliche Bekanntmachung	am /
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB)	am 16.02.2018
Beteiligung der TöB (§ 4(1) BauGB)	am 20.03.2018
Offenlagebeschluss	am 12.04.2018
Beteiligung der TöB (§ 4(2) BauGB)	am 18.04.2018
Öff. Auslegung (§ 3(2) BauGB)	vom 30.04.2018 bis 08.06.2018
Öff. Bekanntmachung	am 20.04.2018
Abwägungsbeschluss	am
Satzungsbeschluss	am

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Ausfertigung

Karben, Datum

.....Bürgermeister.....
Herr Guido Rahn

Satzung

Inkrafttreten am
Öff. Bekanntmachung am

Änderungen

Nach Inkrafttreten geändert am (Fundstelle)
Nach Inkrafttreten geändert am (Fundstelle)

Plangrundlage

Digitale Auszug aus dem Kataster vom 19. Februar 2018, überlassen seitens Amt für Bodenmanagement, Büdingen

ÜBERSICHTSPLAN



STADT KARBEN, Burg Gräfenrode Bebauungsplan Nr. 179 Bindweidgraben, 1. Änderung und Ergänzung

M 1 : 1.000

ENTWURF + PLANFERTIGUNG
vom 08. Juni 2018
Planer/in Marita Striewe
Zeichner/in Marita Striewe

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG
+ KOMMUNALBERATUNG**

Freie Stadtplanerin AKBW/ByAK/SRL
Dipl.-Ing. Bauss, Marita Striewe
Heintichstr. 13, 63743 Aschaffenburg
Ruf 06021 458413, Fax 06021 458414