N

HINWEISE

Es wird empfohlen entspr. den Richtlinien des Hessischen Ministers für Umwelt und Reaktorsicherheit das Regenwasser in Zisternen zu sammeln und für die Toilettenspülung und zur Bewässerung der Gartenanlagen zu nutzen.

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2
3	4
5	6

1 = Art der baulichen Nutzung
2 = Bauweise
3 = Grundflächenzahl (GRZ)
4 = Geschoßflächenzahl (GFZ)
5 = Zahl der Vollgeschosse
6 = Dachneigung, Dachform, Traufhöhe

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. BauGB und BauNVO

1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WR

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 17 Abs.1 BauNVO)

3.1 Zahl der Vollgeschosse, zwingend vorgeschrieben (§ 20 BauNVO) z.B. (II)

3.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) z.B. 0.4

3.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) z.B. (0.8)

4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) o

5. UEBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze nicht zulässig (§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO).

5.1 Baulinien (§ 23 Abs.2 BauNVO)

5.2 Baugrenzen (§ 23 Abs.3 BauNVO)

6. VERKEHRSFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

6.1 öffentliche Verkehrsfläche

6.2 öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 Abs. 4 a StVO (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

6.3 private Verkehrsfläche

6.4 private Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 Abs. 4 a StVO (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

6.5 Einfahrtsbereich zu privaten Stellplätzen und Garagenanlagen Außerhalb der angegebenen Einfahrtsbereiche sind keine Einfahrten zugelassen.

7. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

7.1 Trafostation

8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

8.1 Oeffentliche Grünflächen

8.2 Private Grünflächen

9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB)

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

9.1.1 Flächen für extensive Mähwiesen:

Flächen mit der Ausweisung "extensive Mähwiese" sind zur Erstbegrünung der natürlichen Sukzession zu überlassen. Nach erfolgter Erstbesiedlung sind ggf. einheimische, standortgerechte Kräuter und Gräser nachzusäen. Zur Pflege sind maximal 2 Schnitte pro Jahr zulässig, wobei der erste nicht vor dem 15. Juli, der zweite nicht vor dem 15. September stattfinden darf. (Ausgleichsfläche für öffentliche Baumaßnahmen)

MW

9.1.2 Flächen für Streuobstwiesen:

Flächen mit der Ausweisung "Steuobstwiese" sind mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und zur Erstbegrünung der natürlichen Sukzession zu überlassen. Nach erfolgter Erstbesiedlung sind ggf. einheimische, standortgerechte Kräuter und Gräser nachzusäen. Pflege wie 9.1.1. (Ausgleichsfläche für private Baumaßnahmen)

SO

9.1.3 Flächen für Feldholzhecken:

Flächen mit der Ausweisung "Feldholzhecken" sind mit einheimischen, standortgerechten Laubholzhecken zu bepflanzen und der Eigenentwicklung zu überlassen. Ggf. notwendige Pflegemaßnahmen sind nach oekologischen Gesichtspunkten ausschließlich in der Zeit zwischen dem 1.September und dem 28. Februar durchzuführen. Die Anwuchspflege ist auf das Freimähen der Jungpflanzen bei zu großem Lichtentzug, das Wässern bei zu großer Trockenheit sowie ggf. das Ausschneiden von Totholz zu beschränken. (Ausgleichsfläche für private Baumaßnahmen)

FH

9.2 Der Einsatz von Bioziden ist auf allen Flächen des Plangebiets unzulässig.

9.3 die privaten Fußwege sind ausschließlich mit wassergebundenen Belägen zu befestigen.

9.4 Die mit dem nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen sind als Graswege auszubilden.

9.5 Alle sonstigen (d.h. nicht unter 9.3 bzw. 9.4 erfaßten) öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind ausschließlich mit Pflasterbelag ohne Fugenvergüß zu befestigen.

9.6 Stellplätze sind ausschließlich mit Pflaster mit Rasenfugen zu befestigen.

9.7 Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

9.8 Zu erhaltender Uferbegleitender Gehölzsaum (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

9.9 Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und andere Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.9.1 Anzupflanzende Bäume (fixierter Standort)

Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte und hochstämmige Laubbäume in einer Mindestgröße von 18 bis 20 cm Stammumfang zu pflanzen.

9.9.2 Anzupflanzende Sträucher

Es sind vorwiegend einheimische, in jedem Falle standortgerechte Laubholzarten zu pflanzen, die in ausgewachsenem Zustand eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

9.9.3 Anzupflanzende Wiesen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Spielplätze genutzt werden, als Wiese anzulegen, mit einer Mischung aus einheimischen, standortgerechten Kräutern und Grasern einzusaen und max. viermal im Jahr zu mähen.

9.9.4 Dachbegrünung

Die Dächer der Gemeinschafts-Garagenanlagen (GGa) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

10.1 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

10.2 Gemeinschaftsstellplätze GSt

10.3 Ueberdeckte Gemeinschaftsstellplätze GüSt

10.4 Zweigeschossige Gemeinschafts-Garagenanlagen GGa (II)

Um die Lärmentwicklung durch das Oeffnen und Schließen von Garagentoren zu minimieren, sind die zweigeschossigen Gemeinschafts-Garagenanlagen nur mit jeweils einen Rolltor zu versehen. Ein Torabschluß der einzelnen Garagenplätze wird nicht gestattet (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

10.5 Private Verkehrsflächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet werden. (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) GFL

10.6 Private Verkehrsflächen, die mit Geh-, und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet werden. (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) GL

10.7 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung und unterschiedlicher bauordnungsrechtlicher Festsetzungen hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Traufhöhe

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 118 HBO Abs.4 HBO i.V.m. der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.77 sowie § 9 Abs. 4 BBauG

11. Anzupflanzende Bäume zwischen Stellplätzen (flexibler Standort) (§ 118 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zwischen max. drei Stellplätzen ist jeweils ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Mindestgröße 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen und zu unterhalten. Bei weniger als drei Stellplätzen ist mindestens ein Baum wie oben zu pflanzen. Die Bäume sind in Pflanzbeeten von mindestens 4 qm Fläche unterzubringen. Sie sind durch geeignete Maßnahmen gegen Stammverletzungen und Wurzeldruck zu schützen.

12. Hauptfirstrichtung

13. Dachform, Dachneigung und Traufhöhe.
Der Bezugspunkt für die Festlegung der Traufhöhe über NN (Geländeoberfläche) wird im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt (§ 2 Abs. 4 HBO)

13.1 Auf den mit "A" gekennzeichneten Grundstücksflächen sind die Gebäude mit Zeltdächern mit einer Dachneigung von 25 - 30° a.T. zu versehen. Die Traufhöhe beträgt maximal 7,80 m über der festgelegten Geländeoberfläche. A

13.2 Auf den mit "B" gekennzeichneten Grundstücksflächen sind die Gebäude mit Zeltdächern mit einer Dachneigung von 25 - 30° a.T. zu versehen. Die Traufhöhe beträgt maximal 10,60 m über der festgelegten Geländeoberfläche. B

13.3 Auf den mit "C" gekennzeichneten Grundstücksflächen sind die Gebäude mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30 - 38° a.T. zu versehen. Die Traufhöhe beträgt maximal 6,80 m über der festgelegten Geländeoberfläche. C

13.4 Ueberdeckte Stellplätze sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von max. 18° a.T auszuführen.

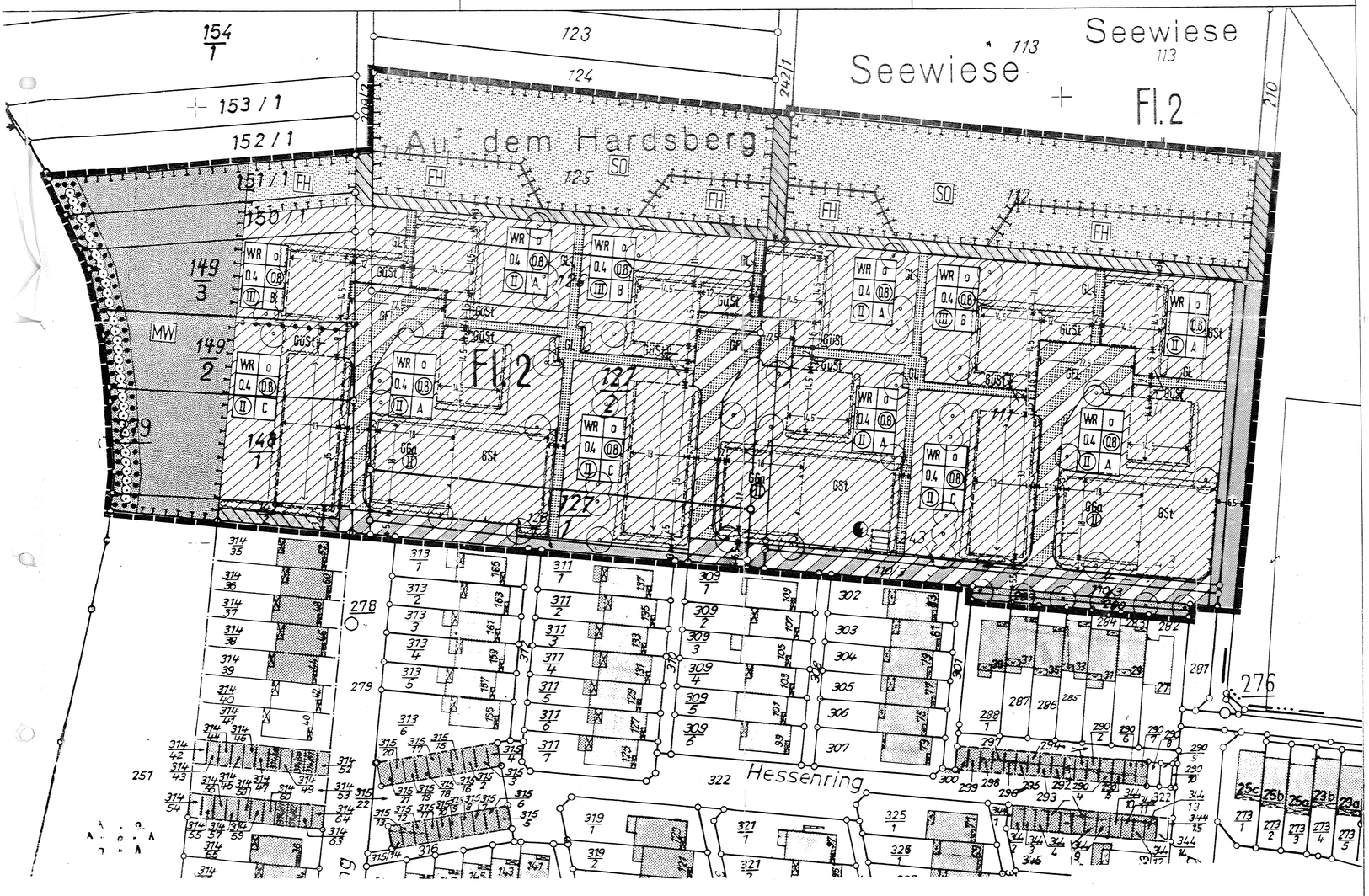
13.5 Zweigeschossige Garagenbauten sind mit Pultdächern mit einer Dachneigung bis max. 18° a.T und einer Traufhöhe von maximal 3,00 m über der festgelegten Geländeoberfläche auszuführen. Die Fahrgassen zwischen den oberen Garagenzeilen sind mit Pergolen zu überdecken.

14. Dachdeckung

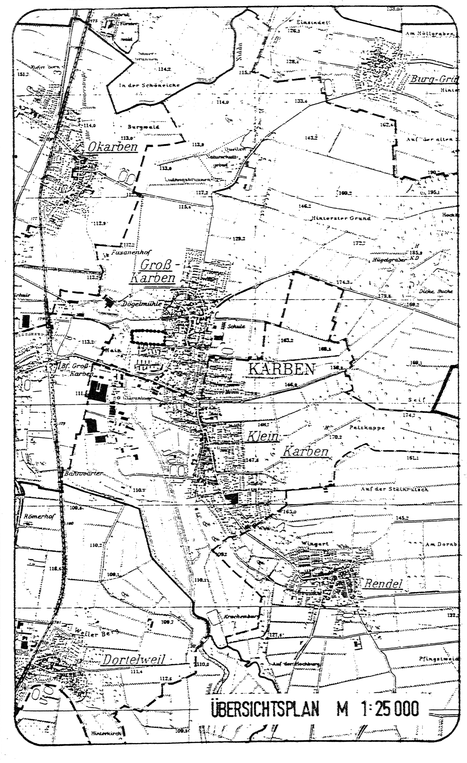
Alle Dächer sind mit roten Ton- oder Betonziegeln zu decken. Das gilt auch für die Ueberdeckungen der Gemeinschaftsstellplätze (GüSt). Dagegen sind die Gemeinschafts-Garagenanlagen (GGa) mit Grundächern zu versehen (siehe 9.9.4). Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf allen Dachflächen zulässig.

15. Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedigung darf 1,30 m nicht überschreiten.



Maßstab 1:500
(Vergrößerung aus 1:1000)



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25 000

BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARGESTELLTEN GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS VOM 17.6.91 ÜBERENSTIMMEN.

FRIEDBERG, DEN 17.6.91

DER LANDRAT DES WETTERAUKREISES
-KATASTERAMT-
IM AUFTRAG:
GEZ. DR. FEYLL

PLANVERFASSER

ASAD
ARBEITSGEMEINSCHAFT STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR
MOOSBERGSTR. 32, 61 DARMSTADT, TEL.06151/661943

DARMSTADT, DEN 6.4.92

GEZ. DR. GEELHAAR

AUFSTELLUNGSVERMERK

DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT KARBEN AM 14.10.88 BESCHLOSSEN.
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 10.2.89 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. (§2 BauGB)

KARBEN, DEN 6.4.92

STADT KARBEN

BÜRGERMEISTER

BETEILIGUNG DER BÜRGER

GEM. § 3 BauGB

1. UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG AM 15.3.1990 UND PLANEINSICHT VOM 16.3.90 BIS 23.3.90 WURDE ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 2.3.90
2. UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG AM 21.5.90 UND PLANEINSICHT VOM 22.5.90 BIS 29.5.90 WURDE ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 16.5.90

KARBEN, DEN 6.4.92

STADT KARBEN

BÜRGERMEISTER

OFFENLEGUNGSVERMERK

DIESER BEBAUUNGSPLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN NACH § 3 Abs.2 BauGB IN DER ZEIT VOM 24.6.91 BIS EINSCHL. 31.7.91 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE OFFENLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES WURDE AM 7.6.91 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

KARBEN, DEN 6.4.92

STADT KARBEN

BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 10 BauGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT KARBEN AM 20.3.92 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

KARBEN, DEN 6.4.92

STADT KARBEN

BÜRGERMEISTER

VERMERK DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE:

"Die Wirkung des § 11 Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 6 BauGB -MaßnahmenG- ist mit Ablauf des 07.05.1992 eingetreten."

Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

BEKANNTMACHUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 19.06.92 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT UND LIEGT AB 19.06.92 WÄHREND DER ALLGEMEINEN DIENSTSTUNDEN ZUR EINSICHTNAHME BEREIT.

DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM 20.06.92 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

KARBEN, DEN 19.06.92

STADT KARBEN

BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLAN NR. 152

GEMARKUNG GR-KARBEN

GEHSPITZ II

MASSTAB 1:500

STADT KARBEN