

Die Kurze

Hinter dem Führweg

ES WIRD BESCHIEINIGT DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

DER LÄNDRAT DES WETTERAU-KREISES KATASTERAMT - RIEDEBERG, DEN 18. März 1993

**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
gem. BauGB und BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 17 Abs. 1 BauNVO)  
Für den gesamten Geltungsbereich sind folgende Werte festgesetzt:  
Zahl der Vollgeschosse: 2, zwingend (§ 20 BauNVO)  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 (§ 19 BauNVO)  
Geschosflächenzahl (GFZ): 0,8 (§ 20 BauNVO)
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Für den gesamten Geltungsbereich ist "Offene Bauweise" festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten baulichen Grundstücksflächen sind zulässig:  
4.1 nur Einzelhäuser  
4.2 nur Doppelhäuser

- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
5.1 Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)  
5.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
6.1 öffentliche Verkehrsfläche  
6.2 öffentliche Verkehrsfläche als unbefestigter Wiesenweg für die Landwirtschaft
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
7.1 Öffentliche Grünflächen  
7.2 Öffentliche Grünflächen entlang der Planstraße A  
Diese Grünfläche darf je westlich anschließende Parzelle einmal durch eine Grundstückszufahrt von maximal 3,30 m Breite unterbrochen werden. Die durch diesen Eingriff notwendig werdenden Ausgleichsmaßnahmen hat der jeweilige Grundstückseigentümer vorzunehmen.

- 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)  
8.1 Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 a NatSchG und § 6(2) HektZG zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft durch Wohnbebauung  
8.1.1 Flächen für Streuobstwiesen  
Flächen mit der Ausweisung "Streuobstwiese" sind mit hochstämmigen Obstbäumen (Stammhöhe mindestens 1,80 m) - ausschließlich alte Lokalsorten - zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit einer Mischung aus einheimischen, standortgerechten Kräutern und Gräsern einzusäen. Die Wiese ist 1-2 mal pro Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 1. Juli, der zweite nicht vor dem September stattfinden darf.  
8.1.2 Anzupflanzende Feldholzhecken  
Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubholzarten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - R. Hartriegel  
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 - Haselnus

- Die Hecken 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 Freiwerden der Jungpflanzen bei zu großem Lichtentzug, das Wässern bei zu großer Trockenheit sowie ggf. das Ausschneiden von Totholz zu beschränken.  
8.1.3 Der Einsatz von Bioziden und Düngern ist auf diesen Flächen unzulässig
- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und andere Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
8.2.1 Anzupflanzende Bäume (fixierter Standort)  
Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte, hochstämmige 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

- Bei Pflanzungen im Straßenraum sind die Bäume in mindestens 3 qm große, unversiegelte Baumscheiben zu pflanzen und durch geeignete Maßnahmen (Poller o.ä.) vor Stammsschäden zu bewahren.  
8.2.2 Zu erhaltende Bäume  
8.2.3 Anzupflanzende straßenbegleitende Sträucher  
Die straßenbegleitende Strauchpflanzung ist mit Straucharten durchzuführen, deren maximale Wuchshöhe 1,50 m nicht überschreitet.

- 6.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Erschließungs- und Gatterwege sowie Terrassen- und Stellplatzflächen sind zulässig. Ihr Anteil an der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf 35 % nicht überschreiten. Die Entwässerung dieser Flächen muß in die unversiegelten Vegetationsflächen erfolgen. Stellplätze und Garageneinfahrten dürfen nur mit Rasengitter- oder Rasenpflastersteinen mit mindestens 4 cm Fuge oder mit einem wassergebundenen Belag befestigt werden.  
Der Anteil an Stauden und/oder Gehölzpflanzungen muß mindestens 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche betragen.  
Je Grundstücksparzelle ist ein klein- bis mittelkröniger hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18 - 20 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang 14 - 16 cm, Stammhöhe mind. 180 cm) anzupflanzen und zu unterhalten.
- 6.3.1 Anzupflanzende Feldholzhecke, Artenwahl und Pflege wie unter Punkt 8.1.2
- 6.4 Dachbegrünung  
Garagendächer mit einer Dachneigung von weniger als 30° a.T. sind zu begrünen.
- 6.5 Der Einsatz von Bioziden ist auf allen Flächen des Plangebietes unzulässig
9. **Sonstige Planzeichen**  
9.1 Umgrünung von Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. Nr. 22 BauGB)  
9.2 Garagen oder Stellplätze  
9.3 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und/oder auf den für diese Nutzung gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
gem. § 87 Abs. 4 Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
- Stellplätze**  
Je Wohneinheit sind auf den Grundstücken 2 Stellplätze nachzuweisen (HBO § 67 (2)).
- Regenwassernutzung**  
Anfallendes Dachwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine oder mehrere Zisternen abzuleiten und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung zu nutzen. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an das Kanalsystem anzuschließen. Als Richtwert für das Fassungsvermögen können 20 l je qm projektierte Dachfläche angenommen werden. Nach entsprechender Prüfung des Baugrundes können die Zisternen auch mit einer Sickeranlage (gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) kombiniert werden.
- 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 über der festgelegten Geländeoberfläche.

- Dachdeckung**  
13.1 Wohngebäude  
Die Dächer aller Wohngebäude sind mit roten Ton- oder Betonziegeln zu decken.  
13.2 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 Gründächern zu versehen (siehe auch 6.4).
- Einfriedigungen**  
Grundstückseinfriedigungen können mit einem bis 1,50 m hohen Zaun hergestellt werden, der mindestens 10 cm Bodenfreiheit hat.  
Entlang der Planstraße A sind im Bereich zwischen der Dorfelder Straße und der Planstraße B an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen die Einfriedigungen auf die Flucht der Gebäude zurückzusetzen. Im Bereich vor dem Garagen ist hier eine Einfriedigung nicht zulässig.

- Hinweise**
- Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird empfohlen. Sie sind auf allen Dachflächen zulässig.
  - Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste 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).
  - Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannt Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Um eine eventuelle Gefährdung zu vermeiden und um die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gemäß Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Karben oder dem Kreisamt des Wetteraukreises - Amt für Abfallwirtschaft - anzuzeigen.
  - Sollte bei der Bebauung von Grundstücken während der Grubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muß.
  - 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.

**Genehmigt**  
mit Wg. vom 24.09.93  
AZ: 17/24-614/04/10/Reudel/83  
Darmstadt, den 23. Sept. 93  
Regierungspräsidium Darmstadt  
im Auftrag

PLANVERFASSER  
ASAD  
ARBEITSGEMEINSCHAFT STADTBAU-ARCHITEKTUR DARMSTADT  
6100 DARMSTADT  
TEL. 06151/661943

**AUFSTELLUNGSVERMERK**  
DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT KARBEN AM 7.08.1992 BESCHLOSSEN.  
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 8.1.1993 ÖRTLICH BEKANNTMACHT. (§ 2 BauGB)  
KARBEN, DEN 03.07.1995

Engel  
Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER BÜRGER**  
GEM. § 3 BauGB  
BESCHLUSS STVV  
VOM 10.06.1994

UNTERSUCHUNG UND ERÖRTERUNG AM 19.07.94 UND  
PLANKONFERENZ VOM 20.7.94 BIS 22.8.94 WURDE ÖRTLICH  
BEKANNTMACHT AM 24.06.1994

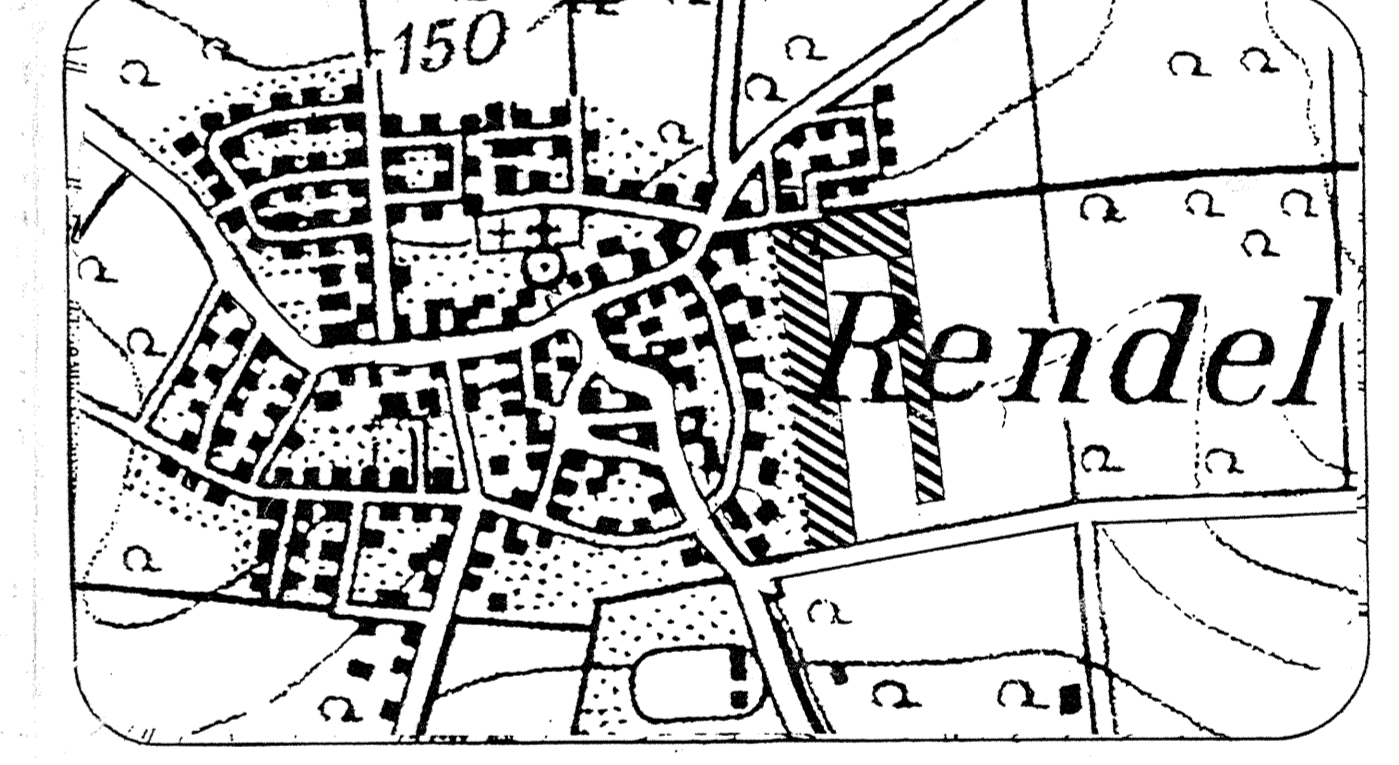
Engel  
Bürgermeister

**OFFENLEGUNGSVERMERK**  
DIESER BEBAUUNGSPLAN UND DIE BESCHÜDUNG HABEN NACH § 3 Abs. 2 BauGB IN DER  
ZEIT VOM 6.02.1995 BIS EINSCHL. 03.03.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
DIE OFFENLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS WURDE AM 28.01.1995 ÖRTLICH  
BEKANNTMACHT.  
KARBEN, DEN 03.07.1995

Engel  
Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 10 BauGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG  
DER STADT KARBEN AM 26.05.1995 AUF SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

Engel  
Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN**  
**NR. 156**  
GEMARKUNG RENDEL

MASSTAB 1:500

**FUHRWEG**

**STADT KARBEN**