



**PLANZEICHEN für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90**

<b>Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB</b>	<b>Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB</b>
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz
<b>2Wo</b> Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig	Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage/ Grünanlage
<b>Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB</b>	private Grünfläche - Zweckbestimmung Garten s. textliche Festsetzung 1.9
<b>0,8</b> Geschossflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO	<b>Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB</b>
<b>0,4</b> Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO	<b>AF</b> Ausgleichsfläche
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr.2 BauGB</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.25a BauGB</b>
<b>o</b> offene Bauweise § 22 (2) BauNVO	Sträucher anzupflanzen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
<b>Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB</b>	<b>Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB</b>
Baugrenze § 23 (3) BauNVO	Trinkwasserschutzgebiet Zone III
überbaubare Grundstücksfläche	<b>Sonstige Festsetzungen</b>
nicht überbaubare Grundstücksfläche	mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen
<b>Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB</b>	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
öffentliche Verkehrsfläche	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche öffentlich	<b>Sonstige Planzeichen</b>
private Verkehrsfläche	nur geneigte Dachfläche zulässig
Straßenbegrenzungslinie	Kulturdenkmal, nachrichtlich übernommen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	vorhandene Flurstücksgrenzen
Einfahrt	Maßlinie / Maßzahl
Sichtdreieck	Flurstücksnummer
<b>Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr.12 BauGB</b>	Bauverbotszone
Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Elektrizität	vorhandene bauliche Anlagen
Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Brunnen	

- Grünflächen- und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB**  
In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind mit einer 25-prozentigen Baum- und Strauchpflanzung zu gestalten, das entspricht 1 Baum pro 20m² und 1 Strauch/ pro 2m² (Gehölze siehe Artenliste).  
Artenliste: Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden.  
z.B. Bäume: Pflanzgröße STU 16/18; Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Sorbus aucuparia (Eberesche)  
z.B. Sträucher: Pflanzgröße 60/100; Cornus sanguinea (Hortiegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB**  
AF B Maßnahmen im 2. Geltungsbereich (Teilplan B)  
1.8.1 Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine extensiv genutzte Streuobstwiese. Es sind Obstbaumstämme in einem Abstand von 10 x 10 m zu pflanzen. Die Ackerfläche ist mit einer naturnahen Gräser-Kräuter-Mischung einzusäen und 2 mal pro Jahr zu mähen.  
z.B. geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm oder Halbstamm:  
Apfel: Gelber Edelapfel, Winterrambour, Ditzels Rosenapfel, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Schöner aus Boskoop, Bismarckapfel, Gewürzluke  
Speierling  
Birne: Boscs Flaschenbirne, Gute Graue  
Zwetsche: Nancy Reneclode, Hauszwetsche  
Kirsche: Telckners Schwarze, Königskirchse Typ Querfurt, Schneiders späte Knorpelkirsche  
Zuordnung einer Ausgleichsfläche aus dem Ökotopte:  
AF C Maßnahmen im 3. Geltungsbereich (Teilplan C)  
1.8.2 Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in Feuchtwiese.  
Der Ausgleich in Höhe von 108.500 Biotopwertpunkten erfolgt aus dem Ökotopte der Stadt Karben.
- Private Grünflächen**  
Die privaten Grünflächen sind als Gärten anzulegen.  
Die privaten Grünflächen am Westrand sind zum Außenbereich nach Westen, Süden und Norden hin mit einer 2 m breiten Hecke einzufassen
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO**  
2.1 **Anlegen von Zisternen § 9 (4) BauGB in Verb. mit 81 HBO**  
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne ist mit 2,0 cbm pro WE, jedoch mind. 3,0 cbm pro Grundstück festzusetzen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem Kanalizetz zuzuführen. Zisternen sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.  
2.2 **Dachgestaltung**  
Dachform/Dachneigung  
In den festgesetzten Baugebieten sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 15°, maximal 45°.  
Dacheindeckung/Dachfarbe  
Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel usw. in der Farbe rot bis rotbraun zulässig.  
Dachaufbauten  
Gauben sind als Sattel-, Schiepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben von First einen Mindestabstand von 0,75 m und von der Giebelwand mindestens 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.  
2.3 **Stellplätze und deren Gestaltung**  
Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. In den mit Wa/GbVO festgesetzten Gebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
2.4 **Einfriedigungen**  
Strassenseitige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.  
2.5 **Maßnahmen im Bereich der Sichtfelder**  
Im Bereich der Sichtfelder (Heidengass/ Rothelmer Straße) sind Pflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.  
2.6 **Farbgebung baulicher Anlagen**  
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Ausserdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.  
2.7 **Flachdachgaragen**  
Flachdachgaragen sind als dauerhaft begründete Dächer herzustellen.  
3. **HINWEISE**  
3.1 Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserordnung für diese Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss. Danach dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Eintrittsstellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) anzuzeigen. Die entsprechenden Vorgaben (DVGW-Arbeitsblatt / DIN) sind zu beachten.  
3.2 **Sonnenkollektoren sind erwünscht.**  
Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.  
3.3 **Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Stadt, Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Karben, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.**  
Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind folgende Vorschriften zu beachten bzw. anzuwenden: Gemeinsame Richtlinien für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauten und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002, ab S. 3844. Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 13. Mai 2002 ab S. 1753.  
3.4 **Der kulturfähige Unterboden sollte auf den Grundstücken verbleiben und zur Gelände- und Gartenmodellierung verwendet werden.**  
3.5 **Die Untere Denkmalschutzbehörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Abschieben der Straßentrasse sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen.**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden (§ 20 HDschG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDschG erforderlich werden.  
Sollten umfangreiche Siedlungsreste auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDschG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgesehen werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDschG). Diese Kosten sind vom Planer/Beauftragten zu tragen.  
3.6 **Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.**  
3.7 **Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.**  
3.8 **Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.**  
3.9 **Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Grundwasserhältnisse zu prüfen (Ergebnisse regelmäßiger Grundwasserstandsmessungen bei der Stadt Karben verfügbar) und ggf. bautechnische Maßnahmen für die Gebäude zu ergreifen (z. B. weiße Wärme). Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.**  
3.10 **Der westliche Planbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Karben 440-022 (Staats Anz. Nr. 19/1979, S. 1005). Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind strengstens zu beachten.**  
3.11 **Der gesamte Planbereich liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Hierin sind Bohrungen und Bodenangriffe über 5 m unter Gelände nach § 123 HwG genehmigungspflichtig. Zuständig für die Erteilung ist der Landrat des Wetteraukreises, Abt. Wasser- und Bodenschutz.**

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit der **Bauzonierungsverordnung** i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) geändert worden ist, der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der **Hessischen Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).

**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 25.01.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 29.09.2004 bis 27.10.2004. Am 04.11.2004 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 27.08.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Offenlage der Planänderung erfolgte in der Zeit vom 03.01.2011 bis 04.02.2011. Am 19.05.2011 wurde die Planänderung als Satzung beschlossen.

**2. ÄNDERUNG**

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 13.11.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 06.02.2016.

**2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSSE**  
Am 09.09.2016 wurde dieser Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 26.09.2016 bis einschließlich 28.10.2016.  
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.09.2016 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

**3. SATZUNGSBESCHLUSSE**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 16.12.2016 den Bebauungsplan gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

ausgefertigt am 21.12.16

Karben, den 23.12.16  
Bürgermeister

Karben, den 28.12.2016  
Bürgermeister

**KATASTERVERMERK**  
Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Stadt Karben verwendet. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.

Dieser Bebauungsplan beinhaltet die 1. und 2. Änderung der Planung und besteht aus dem Bebauungsplan "Alter Sportplatz" (Hauptplan) und den Plänen zu den Ausgleichsflächen / Ersatzmaßnahmen "2. Geltungsbereich - (Teilplan B)" und "3. Geltungsbereich - (Teilplan C)". Der 2., und 3. Geltungsbereich werden rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

# Stadt Karben - Petterweil Bebauungsplan Nr. 186 "Alter Sportplatz" - 2. Änderung

