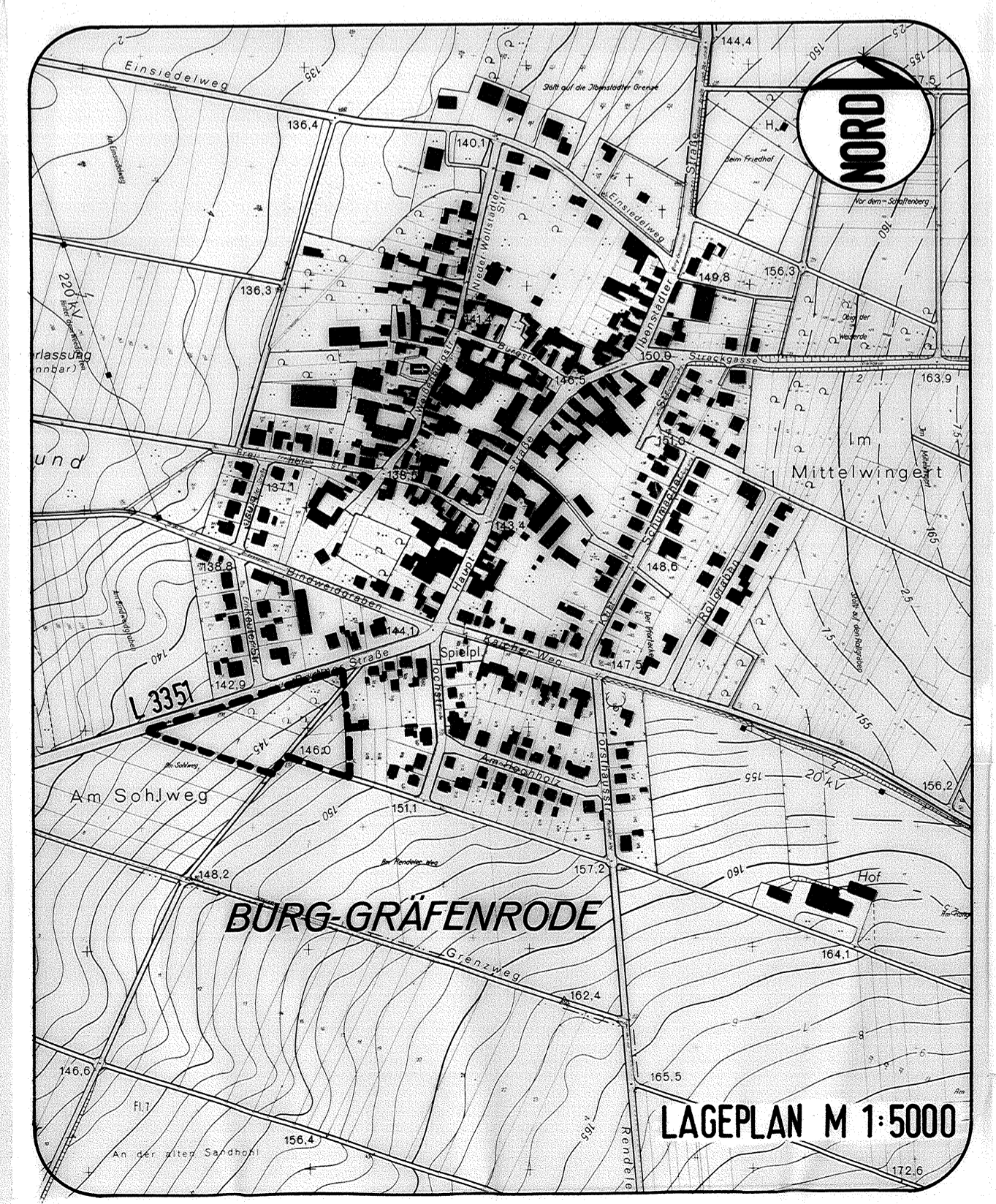
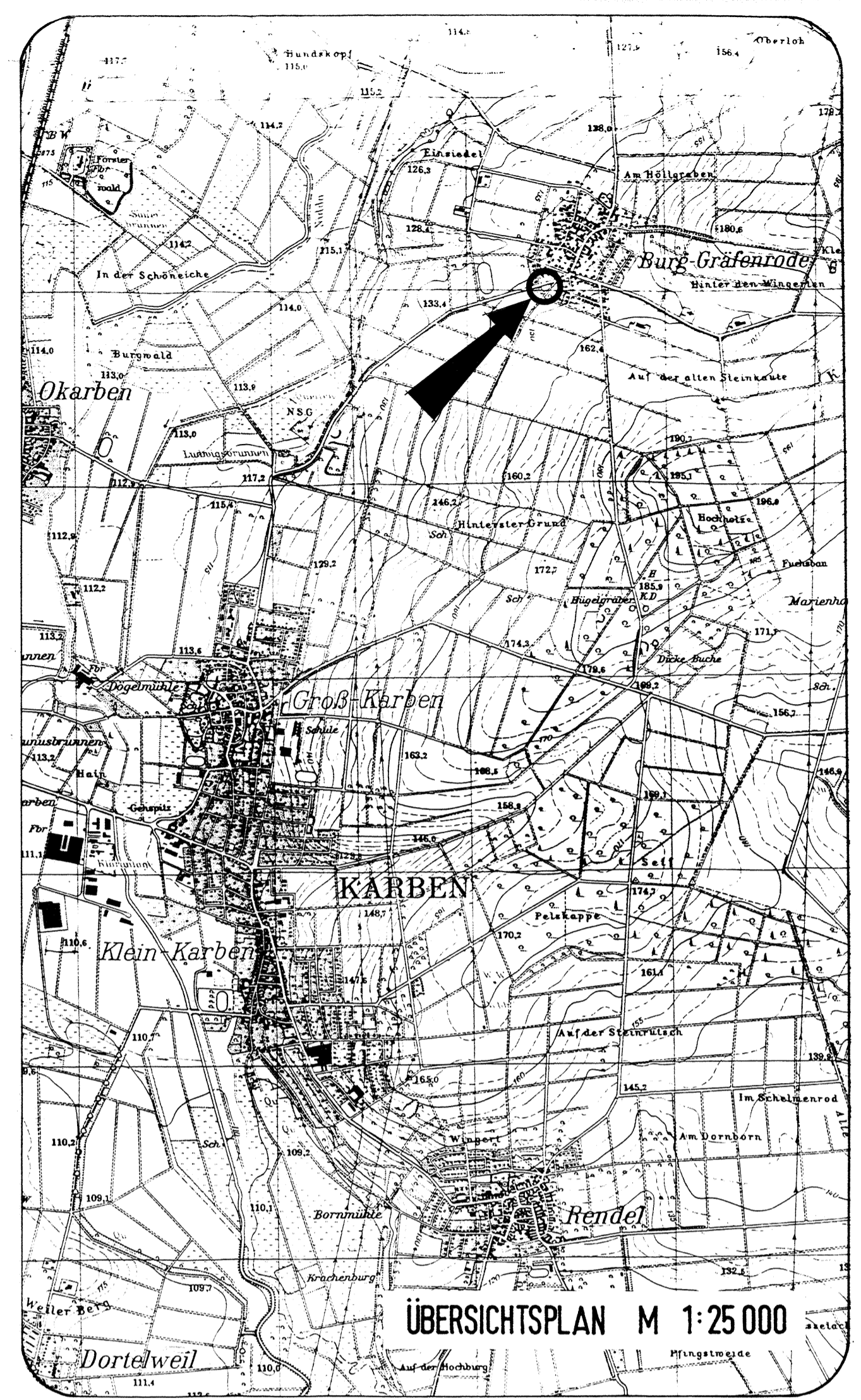


- Textfestlegungen**
1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
  2. Maß der baulichen Nutzung:  
Grundflächenzahl GRZ = 0,4 § 19 BauNVO  
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8 § 20 BauNVO
  3. Bauweise: Offene Bauweise, gemäß § 22 (2) BauNVO sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
  4. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BBAuG:  
Der überwiegende Flächenanteil der Oberkante Erdgeschoßfußboden darf max. 1,00 m über den höchsten Punkt der dem Grundstück anliegenden Erschließungsstraße liegen.
  5. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Abs. 4 BBAuG:  
5.1 Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz bzw. Garage nachzuweisen.  
5.2 Garagen sind bis max. 7,50 m Länge - ohne Nachbarszustimmung - auf den gekennzeichneten Flächen als Grenzbebauung zulässig.
  6. Dachform:  
6.1 Sattel- und Walmdächer bis max. 40° Neigung sind zulässig.  
6.2 Firststrichung:  
Die Firststrichung der Wohnhäuser ist parallel zu der in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet führenden Erschließungsstraße auszurichten.
  7. Die Höhe der Einfriedigungen darf 1,30 m nicht überschreiten. Hecken - insbesondere Laubgehölze - ist der Vorrang zu geben.
  8. Die im Plangebiet ausgewiesenen Sichtflächen sind von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und sonstige Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m - gemessen von Fahrbahnoberkante - nicht überschreiten.
  9. 80% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25%ige Strauch- und Baumpflanzung einschließen. ( 1 Baum entspricht 25 qm, 1 Strauch entspricht 1 qm ).
  10. Die Südgrenze des Baugebietes ist mit standortgerechten Laubgehölzen als Ortsrandeinfriedigung anzupflanzen.

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 (7) BBAuG
  - BAUGRENZEN § 23 BauNVO --- VORGESCHL. GRUNDSTÜCKSGR.
  - ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE § 9 (1) NR. 11 BBAuG
  - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE § 9 (1) NR. 15 BBAuG
  - ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO
  - NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 2 BBAuG
  - GA FLÄCHEN FÜR GARAGEN § 9 (1) NR. 4 BBAuG - SIEHE 5.2 TEXTFESTL.
  - 1 2 NUTZUNGSSCHABLONE  
3 4 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
3 GRUNDFLÄCHENZAHLE 4 GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
  - SICHTFLÄCHEN - SIEHE 8. TEXTFESTLEGUNGEN

- BEBAUUNGSPLAN**  
Bebauungsplan Nr. 140 "Sohlweg" der Stadt Karben im Stadtteil Burggräfenrode gemäß § 9 Abs. 8 BBAuG
- 1. Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 "Sohlweg" wird begrenzt im Norden durch die Berliner Straße (L 3351), im Osten durch die Flur 3, Parzellen 10/27 + 10/67, im Süden durch den Sohlweg und die Parzelle 47/2 (Feldweg) und im Westen durch die Flur 3, Parzelle 4/2.
  - 2. Flächennutzungsplan**  
Der Bebauungsplan ist aus der derzeit gültigen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 21.11.1978 entwickelt.
  - 3. Zweck des Bebauungsplanes**  
Das Angebot an Bauplätzen im Stadtteil Burg-Gräfenrode ist praktisch erschöpft. Wie auch schon mehrfach vom Ortsbeirat Burg-Gräfenrode angeregt, soll durch die Ausweisung einiger neuer Bauplätze das Abwandern von jungen Bürgern verhindert werden. Das Plangebiet umfaßt ca. 8.286,0 m<sup>2</sup> und befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Burg-Gräfenrode, rechts der von Groß-Karben kommenden L 3351 (Berliner Straße). Durch die Festlegung der Firststrichungen parallel zu der in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet führenden Erschließungsstraße soll eine reizvolle Staffellung der Wohnhäuser entlang der Berliner Straße erreicht werden. Den westlichen Abschluß des Plangebietes bildet eine ca. 340 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche, die mit standortgerechten Gehölzen und Solitärbäumen großzügig bepflanzt wird.
  - 4. Straßen**  
Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine in Gegenlage zu der Ernst-Reuter-Straße liegenden Straßeneinfriedigung auf die Landstraße L 3351.
  - 5. Nutzung**  
Sämtliche Ausweisungen entsprechen in der Art der Nutzung den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Karben sowie im Maß der Nutzung dem § 17 (1) BauNVO.
  - 6. Grünordnende Maßnahmen**  
Um eine sinnvolle und vernünftige Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen, wurden in den Bebauungsplan diesbezüglich verschiedene Textfestlegungen aufgenommen. Besonderer Wert wurde bei der Planung auf die Ortsrandeinfriedigung gelegt. Hierbei ist besonders die ca. 340 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche zu nennen, die den westlichen Abschluß des Plangebietes bildet, deren anschließendes Pflanzangebot "standortgerechte Laubgehölze" für die am Ortsrand liegenden Grundstücke.
  - 7. Heilquellenschutzgebiet**  
Die gesamte Gemarkung Burg-Gräfenrode und damit auch das Plangebiet liegt nach der "Verordnung zum quantitativen Schutz der Heilquellen in Oberhessen" vom 7.2.1929 in Zone I der Schutzbezirke, in der Aufgrabungen und Bohrungen über 5m Tiefe gemäß § 123 HWG genehmigungspflichtig sind. Weiterhin liegt das geplante Baugebiet in der Zone IV des qualitativen und in der Zone D des quantitativen zukünftigen Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle Brunne 3 der Fa. Selzerbrunnen AG in der Gemarkung Groß-Karben. Die im Sonderdruck "Der Naturbrunnen", Heft 4 - April 1966 - enthaltenen und als verbindlich eingeführten Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete für den qualitativen und quantitativen Schutz aufgeführten Gefahrenherde bzw. Gebote und Verbote in den Zonen IV und D sind zu beachten.
  - 8. Bodenordnung**  
Um für die bauliche Nutzung nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten, werden zu gegebener Zeit bodenordnende Maßnahmen durchgeführt.
  - 9. Ver- und Entsorgung**  
Sowohl die Wasserversorgung als auch die Abwasserbeseitigung werden durch noch zu erstellende baureife Entwürfe sichergestellt. Für beide Versorgungsanlagen sind ausreichende Kapazitäten vorhanden.
  - 10. Elektrische Energie**  
Wie aus der Stellungnahme der OVAG (Friedberg) vom 2.1.1980 hervorgeht, kann die Versorgung des ausgewiesenen Plangebietes mit elektrischer Energie aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen.
  - 11. Solaranlagen**  
Die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie insbesondere die Ausrichtung der Gebäude schließen den Einbau von Solaranlagen nicht aus.
  - 12. Erschließungskosten**

12.1 Wasserversorgung 160 lfdm	DM 40.000,--
12.2 Entwässerung (Trennsystem) 160 lfdm	DM 64.000,--
12.3 Straßen 1.500 m <sup>2</sup>	DM 150.000,--
12.4 Öffentliche Grünflächen 340 m <sup>2</sup>	DM 15.000,--



**BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES**  
ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARGESTELLTEN GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS VOM 2.12.1980 ÜBEREINSTIMMEN.  
FRIEDBERG, DEN 2.12.1980  
Der Landrat des Wetteraukreises  
Katasteramt  
3m. Friedberg

**PLANVERFASSER**  
STADT KARBEN  
BAUAMT  
SAUBERBORNSTRASSE 12-14  
6367 KARBEN  
KARBEN, DEN 25.11.1980  
Der Magistrat der Stadt  
Karben  
Bauamt  
i.H. v. ...

**AUFSTELLUNGSVERMERK**  
DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE VON DER STADTVORORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT KARBEN AM 20.10.1978 BESCHLOSSEN.  
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 24.11.1978 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.  
KARBEN, DEN 13.4.81  
GEZ. SCHÖNFELD  
DER BÜRGERMEISTER

**ANHÖRUNG DER BÜRGER**  
DIE ANHÖRUNG DER BÜRGER FAND AM 28.2.1979 STATT UND WURDE AM 16.2.1979 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.  
KARBEN, DEN 13.4.81  
GEZ. SCHÖNFELD  
DER BÜRGERMEISTER

**OFFENLEGUNGSVERMERK**  
DIESER BEBAUUNGSPLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN NACH § 2a (6) DES BBAuG IN DER ZEIT VOM 16.1.1981 BIS EINSCHL. 17.2.1981 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
DIE OFFENLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES WURDE AM 9.1.1981 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.  
KARBEN, DEN 13.4.81  
GEZ. SCHÖNFELD  
DER BÜRGERMEISTER

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 10 DES BBAuG DURCH DIE STADTVORORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT KARBEN AM 12.3.1981 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.  
KARBEN, DEN 13.4.81  
GEZ. SCHÖNFELD  
DER BÜRGERMEISTER

**GENEHMIGUNGSVERMERK**  
GENEHMIGT  
MIT VFG. VOM 9. JULI 1981  
AZ. V/3 - 61 d 04/01  
DARMSTADT DEN 9. JULI 1981  
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT  
IM AUFTRAG GEZ. HENSEL

**VERMERK ORTSÜB. BEKANNTMACHUNG UND OFFENLEGUNG NACH DER GENEHMIGUNG**  
DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 12 BBAuG AB 24.7.81 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN AM 24.7.81 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.  
DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM 24.7.81 RECHTSVERBUNDLICH GEWORDEN.  
KARBEN, DEN 24.7.81  
GEZ. SCHÖNFELD  
DER BÜRGERMEISTER

**BEBAUUNGSPLAN NR. 140**

GEMARKUNG BURG-GRÄFENRODE

MASSTAB 1:500

**SOHLWEG**

STADT KARBEN