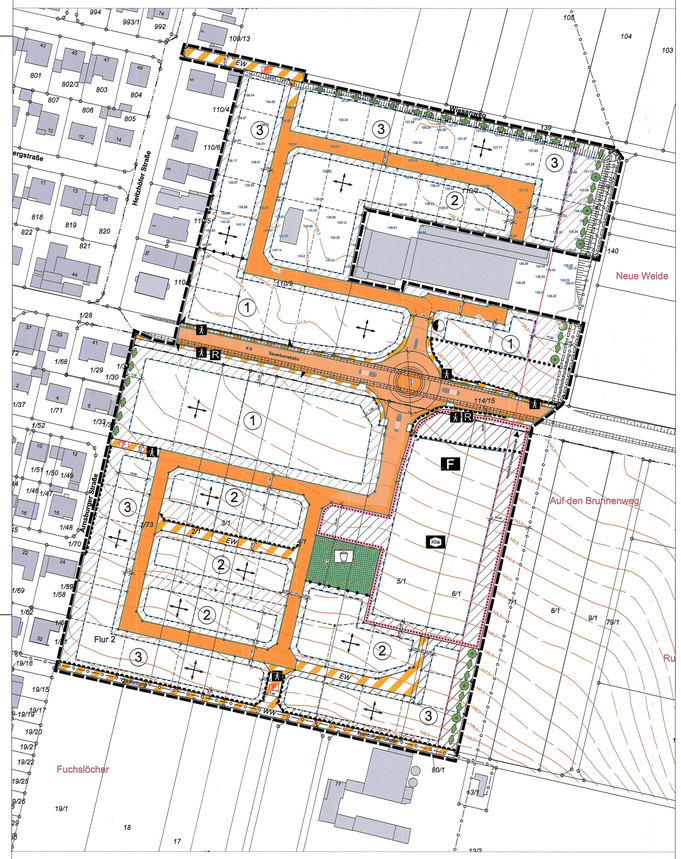
Stadt Karben, Stt. Petterweil

Bebauungsplan Nr. 235
„Nördlich der Fuchslöcher“



Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z(max)	TH (max)	FH (OKmax)	Bauweise	Haustyp
1	WA	0,4	1,2	II +SG	7,5 m	10,5 m		---
2	WA	0,4	0,8	II	7,5 m	10,5 m		ED
3	WA	0,35	0,7	II	7,5 m	10,5 m	o	E
	Gemeinbedarf: Feuerwehr			II				
	Gemeinbedarf: Kita			II				

(SG = Staffelgeschoss)

I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Hess. Bauordnung (HBO), Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie sonstige einschlägige Gesetzte und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung

II Zeichenerklärung

1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1 Flurgrenze, Flurnummer — Fl. 2

1.2 Flurstücksnummer — 4/1

1.3 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen

2 Planzeichen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO:
- Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen (mit Ausnahme von Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind somit unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.2.1 GRZ — Grundflächenzahl

2.2.2 GFZ — Geschossflächenzahl

2.2.3 Z_{max} — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt

2.2.4.1 TH_{max} — maximale Traufhöhe (vgl. Fests. III 1.2)

2.2.4.2 FH_{max} — maximale Firsthöhe / maximale Oberkante baulicher Anlagen

2.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

2.3.1 o — offene Bauweise

2.3.2 E — nur Einzelhäuser zulässig

2.3.3 ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.3.4 Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
(bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)

2.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB) (vgl. textl. Fests. III 1.4)

2.4.1 F — Feuerwehr / Feuerwehrgerätehaus

2.4.2 Kindertagesstätte

2.5 Verkehrsflächen. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

2.5.1 Straßenverkehrsfläche (mit Begrenzungslinie)
(Straßenausgestaltung: Kreisverkehrsplatz im Bereich Sauerbornstraße: Dillig Ingenieure GmbH, Simmern, März 2021)

2.5.2 EW — Erschließungsweg

2.5.3 Fußweg

2.5.4 Notfallzufahrt- und abfahrt

2.5.5 WW — Wirtschaftsweg

2.5.6 R — Radweg (Bestand / Planung)

2.5.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

2.5.8 Einfahrtbereich(e) (Sauerbornstraße)

2.5.9 Ausfahrt Feuerwehr (Alarmausfahrt)

2.6 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

2.6.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo- Station)

2.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

2.7.1 Gasleitung, unterirdisch

2.8 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

2.8.1 Kinderspielplatz, öffentlich

2.9 Planungen, Nutzungsregelungne, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

2.9.1 Anpflanzung von Bäumen

2.9.2 Anpflanzung von Sträuchern (1 Symbol = 3 Pflanzen)

2.10 Sonstige Planzeichen

2.10.1 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Ver- und Entorgungsträger, Eigentümer und Nutzungsberechtigten sowie der Stadt Karben (§ 9 (1) 21 BauGB).

2.10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.10.3 Grundstücksgrenzen (unverbindlich!)

2.10.4 Hauptfirstrichtung

2.10.5 Bemaßung — 10,0m

2.10.6 Höhenpunkte über NHN (Einmessung Vermessungsbüro Müller, 10.02.2020)

2.10.7 Höhenlinien über NHN (Einmessung Vermessungsbüro Müller, 10.02.2020)

2.10.8 Böschung (Einmessung Vermessungsbüro Müller, 10.02.2020)

2.10.9 Entwässerungsgraben (Einmessung Vermessungsbüro Müller, 10.02.2020)

2.10.10 Abgrenzung-Schutzstreifen zur Gashochdruckleitung (20 m) — 20

2.10.11 Bauverbotszone (§ 23 HStrG)

2.10.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 (7) BauGB)

III Textliche Festsetzungen

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 *Ermittlung der Geschlossflächen*
(gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO):

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse (.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.2 *Zulässige Zahl der Vollgeschosse, Zulässige Höhe von Gebäuden*
(gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO und § 91 (1) HBO):

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

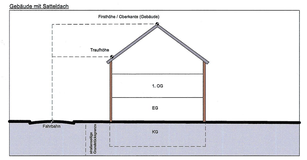
Für die Gebäude innerhalb der WA gilt eine maximal zulässige Traufhöhe von THmax. = 7,5 m.
Die Traufhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes zwischen der verlängerten Gebäudeaußenwand und der Oberkante der Dachhaut; bei einem Flachdach gilt die Oberkante der Attika (incl. jeglicher Art von Geländer).
Bei einem Staffelgeschoss bemisst sich die THmax. nach der Oberkante der Dachhaut des obersten Vollgeschosses.

Für die Gebäude innerhalb der WA gilt zudem eine maximal zulässige Firsthöhe (bzw. max. Oberkante baulichen Anlagen) von FHmax. / Okmax.= 10,5 m.

Die festgesetzte FHmax. / Okmax. darf bei Flachdächern durch eine Attika (incl. jeglicher Art von Geländer) um bis zu max. 0,5 m überschritten werden.

Die festgesetzte FHmax. / Okmax. darf durch untergeordnete technische und sonstige Aufbauten (z.B. Abluftanlagen, Antennen, Anlagen zur Gewinnung solarer Energie) überschritten werden:
Bei Flachdächern beträgt die max. Aufbauhöhe 1 m, Anlagen zur Gewinnung solarer Energie sind mind. 1 m von einer Attika zurückzusetzen. Bei geneigten Dachflächen darf der höchste Punkt von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie den Dachfirst nicht überschreiten.

Systemskizze zur Trauf- und Firsthöhe



Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe und der Firsthöhe (bzw. Oberkante baulicher Anlagen) ist die Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Fertighöhe), gemessen am Mittelpunkt der Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt die tiefer liegende Erschließungsstraße als Bemessungsgrundlage.
In den Teilgebieten unmittelbar südlich und nördlich der Sauerbornstraße (Mehrfamilienhäuser angedacht) gilt die Sauerbornstraße als Erschließungsstraße.

1.3 *Zulässigkeit von Garagen / Nebenanlagen*
(gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 u. § 23 (5) BauNVO):

Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern bis max. 1 m Höhe über dem Geländniveau zulässig.
Der Mindestabstand von Garagen zu den erschließenden Verkehrsflächen (Zufahrt) beträgt 5 m.

Im Bereich der Bauverbotszone zur Kreisstraße (§ 23 HStrG) ist sicherzustellen, dass Hessen Mobil an den jeweiligen Bauantragsverfahren beteiligt wird und die Möglichkeit hat, die konkrete Objektplanung zu prüfen und Bedingungen und Auflagen zu erteilen.

1.4 *Fläche für den Gemeinbedarf* (§ 9 (1) 5 BauGB):

1.4.1 - *Zweckbestimmung Feuerwehr / Feuerwehrgerätehaus*
Die Fläche dient der Errichtung / Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses einschließlich der zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräume sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen (wie z.B. Wohneinheiten/„Betriebswohnungen“ für Feuerwehrangehörige, Stellplätze).

1.4.2 - *Zweckbestimmung Kindertagesstätte*
Die Fläche dient der Errichtung / Unterbringung einer Kindertagesstätte sowie aller mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Einrichtungen und Nutzungen (wie z.B. Wohneinheiten/“Betriebswohnungen“ für Erzieher/-innen, Stellplätze)

2 *Anzahl der Wohneinheiten* (gem. § 9 (1) 6 BauGB):

Mit Ausnahme im WA1 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
Bei Doppelhäusern sind je Haushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

3 *Landschaftspflegerische Festsetzungen* (gem. § 9 (1) 20 BauGB):

3.1 *Minimierung der Flächenversiegelung*
PKW- Stellplätze, (private) Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und funktionsbedingte Nebenflächen (im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

3.2 *Dachbegrünung*
Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern < 15° sind vollflächig mit einer dauerhaften Dachbegrünung bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen.
Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen (i.S. des § 14 BauNVO) mit einer (senkrecht projezierten) Dachfläche von mind. 15 m².
Hiervon ausgenommen sind notwendige haustechnische Aufbauten (z.B. Abluftanlagen, Fahrstuhlschacht) und Belichtungselemente (z.B. Lichtkuppeln) für darunter liegende Räume.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zusätzlich zur Dachbegrünung, gemäß Festsetzung III 5 herzustellen.

3.3 *Freiflächenbeleuchtung*
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Bereich von Freiflächen (Straßen, Wege, Plätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten:
Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen; unvermeidbare Abstrahlungen dürfen 10 Lux nicht überschreiten.
Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1.800 - 2.400 K, max. 3.000 K), deren Oberfläche sich nicht mehr als 60° aufheizt.
Anlagen, die der Kreisstraße zugewandt werden, sind nur in blendfreier Ausführung zulässig.

Auf die Bestimmungen des § 41a BNaSchG (i.d.F. vom 01.03.2022: Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften) wird zudem hingewiesen.

3.4 *Anpflanzungsmaßnahmen*
Für die Pflanzmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß nachstehender Artenlisten (Empfehlung) zu verwenden:

Auswahlliste: Baumarten (Sicherung der Bäume durch je drei Baumpfähle)

Feld-Ahorn	*Acer campestre*	Zier-Apfel	*Malus* spec. i.S.
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Birke	*Betula pendula*	Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Schwed. Mehlbeere	*Sorbus intermedia*
Edelkastanie	*Castanea sativa*	Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Esche	*Fraxinus excelsior*	Winter-Linde	*Tilia cordata*
Walnuss	*Juglans regia*	Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*)

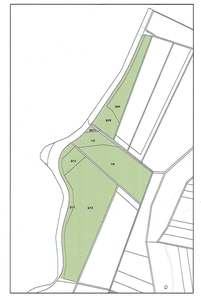
Auswahlliste: Straucharten (Qualität: 2xv, 60-100; Pflanzabstand 1,50 m im Raster)

Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Kreuzdorn	*Rhamnus catharticus*
Hasel	*Corylus avellana*	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Zweigriff. Weißdorn	*Crataegus laevigata*	Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	Gewöhnlicher Schneeball	*Vib. opulus*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*		

Die Gehölzpflanzungen mit Lage zur freien Natur/Außenbereich dürfen nur mit zertifiziertem Pflanzgut aus gesicherter regionaler Herkunft durchgeführt werden (Herkunftsgebiet 4 gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011“ des Bundes für Naturschutz). Alternativ ist Pflanzgut entsprechend den Bestimmungen des § 2 Ziffer 8 und § 4 Abs. 1 Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)in der Fassung vom 22.05.2002 (BGBl. I S. 1658) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2006 (BGBl. I S. 2407) zulässig.

4 *Festsetzung zum Ausgleich* (gem. § 9 (1a) und § 1a (3) BauGB):

Nach der Ermittlung des Kompensationsbedarfes unter Anwendung der Hess. Kompensationsverordnung (KV 2018) ergibt sich ein verbleibender Kompensationsbedarf von 473,715 Biotopwertpunkte (BWP).
Dieser Bedarf wird durch externe Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Dazu wird dem Eingriff im vorgenannten Umfang der Ausgleich aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme Nr. 6 („Ökokonto“) der Stadt Karben „*Restrukturierung Nidda, Hochwasserretentionsraum Einsiedel*“ im Bereich der Grundstücke Burggräferode, Flur 2 Flurstück 36/3 (jetzt 36/4 und 60/8) und Groß-Karben Flur 6, Flurstücke 1/3 (jetzt 1/5, 1/6 und 50/11) sowie 3/10 (jetzt 3/11, 3/12 und 3/13) (vgl. informelle Plandarstellung) mit einem entsprechenden Umfang an BWP bzw. einem äquivalenten Flächenanteil zugeordnet.



5 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (gem. § 9 (1) 23b BauGB):

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Diese Solarmindestfläche kann sowohl aus Photovoltaikmodulen als auch aus Solarwärmekollektoren bestehen.
Anlagen, die der Kreisstraße zugewandt werden, sind nur in blendfreier Ausführung zulässig.

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird zudem hingewiesen.

Auf die Festsetzung III 1.2 zur maximal zulässigen Höhenentwicklung von Gebäuden und auf die Festsetzung III 3.2 zur Herstellung von Dachbegrünungen wird zudem hingewiesen.

2 BAUORDUNUNGSRECHTLICHEN GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

2.1 *Definition Staffelgeschoss*
Staffelgeschosse sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf allen Gebäudeseiten (außer Treppenhäusern) um mind. 1,5 m zurück zu setzen.
Dies gilt nicht bei Doppelhäusern für die jeweilige Trennwand auf der Grundstücksgrenze.

2.2 *Gestaltung von Doppelhäusern*
Doppelhäuser sind mit gleicher Firsthöhe und Dachneigung einheitlich auszuführen.

2.3 *Häuser mit Pultdächern*
Bauliche Anlage mit einem Pultdach sind immer traufständig (d.h. mit der niedrigeren Gebäudehöhe) zur jeweiligen Erschließungsstraße auszurichten.

2.4 *Dacheindeckung*
Für die Eindeckung von Dächern sind helle, glänzende und reflektierende Materialien unzulässig (gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie).

2.5 *Dachgauben*
Gauben müssen sich lagemäßig sowie im Verhältnis von Höhe zu Breite an den Fensteröffnungen der Fassade orientieren.

2.6 *Fassadengestaltung*
Für die Farbgestaltung der Außenwandflächen sind ausschließlich helle Farben im Spektrum warmer Erdtöne (Naturfarben) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Mauerwerk und Holz.
Fassaden mit Zementfaserplatten und Platten aus künstlichen Materialien (Kunststoff), Fliesen und Metallverkleidungen sowie glasierte, glänzende, spiegelnde und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.7 *Werbeanlagen*
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zum Zweck der Eigenwerbung zulässig. Werbeanlagen sind nur am Gebäude in Höhe des Erdgeschosses und nur straßenseitig zulässig. Beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

2.8 *Abfall- und Wertstoffbehälter*
Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Anpflanzungen (Sträucher, Hecken), Müllbehälterschränke/-boxen, Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung entspricht der Höhe des höchsten Abfallsammelbehälters.

2.9 *Gestaltung von Vorgärten*
Der Bereich zwischen dem Straßenrand und der straßenzugewandten Gebäudefront sowie deren fiktive Verlängerung bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze wird als Vorgartenbereich des Grundstückes definiert.
Die Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge, Zufahrten, Stellplätze sowie Müllsammelbehälter als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Der Grünflächenanteil muss mindestens 25 % betragen.
Wärmepumpen sind innerhalb der Vorgartenbereiche nicht zulässig.

2.10 *Begrünung der Grundstücksfreiflächen*
Die Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Hiervon sind 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Artenauswahl gem. III 3.4). Die nach den sonstigen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
Alle Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Vorzunehmende Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Mit Ausnahme von Fußwegen und PKW-Stellplätzen sind Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche („Steingärten“) sowie Flächenabdeckungen mit Holzschnitzeln unzulässig.

2.11 *Einfriedungen*
Zulässig sind ausschließlich Hecken. Diese können um offene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Doppelstabmatten, Holzzäune) ergänzt werden.
Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm vorzunehmen.
Dies gilt nicht für Stützmauern gem. Fest. III 1.3.

Im Bereich der Bauverbotszone zur Kreisstraße (§ 23 HStrG) ist sicherzustellen, dass Hessen Mobil an den jeweiligen Bauantragsverfahren beteiligt wird und die Möglichkeit hat, die konkrete Objektplanung zu prüfen und Bedingungen und Auflagen zu erteilen.

3 WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (3) und (4) HWG

3.1 *Retentionszisternen, Brauchwassernutzung*
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und gedrosselt in den späteren Mischwasserkanal einzuleiten.
Das permanent vorzuhaltende Retentionsvolumen der Zisterne je Grundstück ergibt sich durch den maximalen Drosselabfluss von 10 l/(s*ha) der angeschlossene Dachauffangfläche zum späteren Mischwasserkanal.
Die abflusswirksame Dachauffangfläche stellt dabei die senkrechte Projektion der Dachfläche einer baulichen Anlage inkl. Dachüberstände und Dachrinnen dar.
Je 1 m² abflusswirksame Dachauffangfläche sind mind. 20 l Retentionsvolumen vorzuhalten.

Die Zisternen dürfen einen Überlauf an den öffentlichen Kanal haben.
Wasser von den befestigen Oberflächen der Privatgrundstücke darf grundsätzlich nicht oberflächlich auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Darüber hinaus ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken (z.B. Gartenbewässerung oder Toilettenspülung) zu verwenden. Das dafür vorzusehende Speichervolumen darf das o. g. Retentionsvolumen nicht mindern.

Auf die Bestimmungen des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird ausdrücklich hingewiesen.

IV Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

1 *Bodendenkmäler (LA für Denkmalpflege, hessenArchäologie vom 28.05.2020)*

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens einen denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie bzw. die Kreisarchäologie des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten weiterer Hinweise zum Kanalsystem (d.h. den im Zug von archäologischen Grabungen aufgefundenen Bodendenkmälern) zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Behörde/ der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung (durch die Fachbehörde) ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird (durch die Fachbehörde) kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.
3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen wie bspw. einer möglichen Alemannischen Siedlung im nördlich der Sauerborn Straße liegenden Teilgebiet auftreten so bedeutet dies, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss in diesem Fall im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDschG). Die Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

2 *Heilquellenschutzgebiet (RP Darmstadt vom 26.09.2019*
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der qualitativen Schutzzone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenden Ge- und Verbote sind zu beachten. Gpf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten des Planes erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

3 *Nachsorgender Bodenschutz (RP Darmstadt vom 17.11.2022*
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

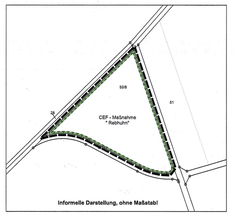
4 *Artenschutz*
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nur vom 01.10. - 28.02.) vorzunehmen.

In der Brut- und Aufzuchtzeit der Offenlandarten vom 01. März bis zum 30. September (bzw. Getreideernte) dürfen im Ackerland und auf Feldwegen keine Erdarbeiten begonnen werden.
Ist dies zwingend erforderlich, sind die Flächen ab 01. März dauerhaft vegetationsarm zu halten, oder es ist nachzuweisen, dass keine Bruten auf den betreffenden Flächen erfolgen.

Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF) - Rebhuhn
im Bereich des Flurstückes 52/8, Flur 12 Gemarkung Okarben:
- Herstellung von einer Kombination aus ein- und zweijährigen Blühstreifen mit angrenzender Schwarzbrache (Laux, Herold & Bernshausen 2017) in einer jährlich rotierenden Nutzung (vgl. Abb.8) auf einer Gesamtmaßnahmenfläche von mind. 3900 m² im Bereich von Flst. 52/8, Flur 12, Gemarkung Okarben.
  Hierbei sind folgende Voraussetzungen zu beachten:
- Mindestbreite Blühstreifen 10 m.
- Angrenzende Schwarzbrache mit einer Breite von mindestens 2-3m.
- Saatgut nach HALM Anlage 6b „Mehrjährige Blühstreifen-/flächen“ (HMUKLV 2017).
- Auf den Schwarzbrachestreifen erfolgt keine Einsaat.
- Kein Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden.
- Die Vegetation der Blühstreifen bleibt über den ersten Winter vollflächig stehen und bietet eine wichtige Deckung und Nahrungsquelle. In diesen Strukturen können Insekten überwintern, die im nächsten Frühjahr als Kükennahrung dienen. Im Frühjahr wird nur die Hälfte der Fläche neu besät (nach oberflächlicher Bodenbearbeitung), die andere bleibt zweijährig stehen. Im Folgejahr sollte die bearbeitete und die unbearbeitete Hälfte getauscht werden, damit jede Hälfte innerhalb von zwei Jahren einmal bearbeitet wird und keine Gehölze aufwachsen.

- Monitoring:
  Die CEF-Maßnahme ist in den ersten 5 Jahren nach Herstellung durch die ökologische Baubegleitung auf ordnungsgemäße Umsetzung zu überprüfen.



Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF) - Rauchschwalbe
Im Bereich der bestehenden Reithalle sowie im Bereich eines zur Neuerrichtung vorgesehenen Stallgebäudes außerhalb des Plangebietes:
- Schaffung von Alternativstallungen durch den Bau neuer Stallungen nordöstlich des Plangebiets.
- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 11 geeigneten Kunstnestern (z.B. Schwegler Rauchschwalbennest Nr. 10B oder entsprechend) auszugleichen. Die Kunstnester sind im Bereich der neuen Stallungen nordöstlich des Plangebiets anzubringen.

  Folgende Voraussetzungen sind zu berücksichtigen:
  - Abstand von mind. 6 cm zur Decke.
  - 60 cm unter dem Nest ist ein Kotbrett anzubringen. Dieses sollte 25 cm tief sein und an den Seiten 10-20 cm über den Nestrand herausragen.
  - Wichtig sind durchgehend offene Einflugmöglichkeiten (Fenster, Luken) in das Gebäude.
  - Abstand von mindestens 1 m zwischen den einzelnen Nisthilfen („Blickkontakt vermeiden“, notfalls durch Bretter als „Sichtblenden“).
- Schaffung von 2 Lehmkuhlen im direkten räumlichen Umfeld des Geltungsbereichs.
- Kleinares Stallungen, die sich im Bereich des geplanten Straßenrings befinden (11 Brutpaare), sind östlich der erhaltenen Stallungen (außerhalb des Geltungsbereichs zu) verlagern. An den mobilen Stallungen sind pro Stallung jeweils zwei zusätzliche Kunstnester anzubringen (z.B. Schwegler Rauchschwalbennest Nr. 10B oder entsprechend). Diese dienen als Ersatz für die beim Transport ggf. verlorengegangener Ruhe und Fortpflanzungsstätten.

- Monitoring:
  Durch die ökologische Baubegleitung ist jeweils mindestens in den ersten Jahren durch ein jährliches Monitoring nachzuweisen, dass (a) die verlagerten Stallungen, (b) die als Zwischenlösung umzusetzende bauliche Aufwertung der Reithalle und (c) die im späteren Verlauf der neu gebauten Stallung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten angenommen werden.
  Bei unzureichender Akzeptanz sind die Maßnahmen und die daraus resultierenden Abläufe in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sowie der ökologischen Baubegleitung anzupassen.
  Sofern durch die oben beschriebenen Maßnahmen eine ausreichende Etablierung der Rauchschwalbe sichergestellt ist, kann über eine weiterführende Entwicklung entschieden werden.

- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen von mind. 8 geeigneten Kolonienistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP oder entsprechend) auszugleichen. Die Kunstnester sind im Bereich der Alternativstallungen im Nordosten des Plangebiets und/oder der Bau neuer Stallungen nordöstlich des Plangebiets anzubringen.

Anmerkung: Da die Stallung nicht sofort zur Verfügung steht, ist ein Zwischenlösung die bauliche Aufwertung der Reithalle und der Stallungen nördlich der Reithalle vorzunehmen. Hierzu ist stellenweise eine Dämmung des Metalldachs notwendig. Des Weiteren sind die Rahmenbedingungen so zu ändern, dass zwischen den Nestern der Rauchschwalbe keine Sichtbeziehungen bestehen. Die Nisthilfen für Haussperlinge sind vorübergehend im gleichen Gebäudebestand zu etablieren (z.B. Anbringen von Brettern als Sichtschutz). (Abstimmung mit der UNB (Dr. Mattern) am 16.02.2021; vgl. Protokoll vom 24.02.2021).

5 *Ökologische Baubegleitung*
Um die ausreichende Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes während der Bauarbeiten zu gewährleisten, wird eine ökologische Baubegleitung eingesetzt.
Die ökologische Baubegleitung koordiniert, kontrolliert und überwacht alle festgesetzten sowie alle in öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen erwähnten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sowie deren Entwicklung und Fertigstellung. Die ökologische Baubegleitung hat die ausführenden Firmen und Personen einzuweisen, Zudem dokumentiert sie die durchgeführten Maßnahmen schriftlich und als Fotodukumentation und legt die Dokumentation der Stadt Karben vor

6 *Stellplatzsatzung:*
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

7 *Nachbarrechtsgesetz:*
Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG) wird hingewiesen.
Bei geplanten Eingrünungen muss nach § 40