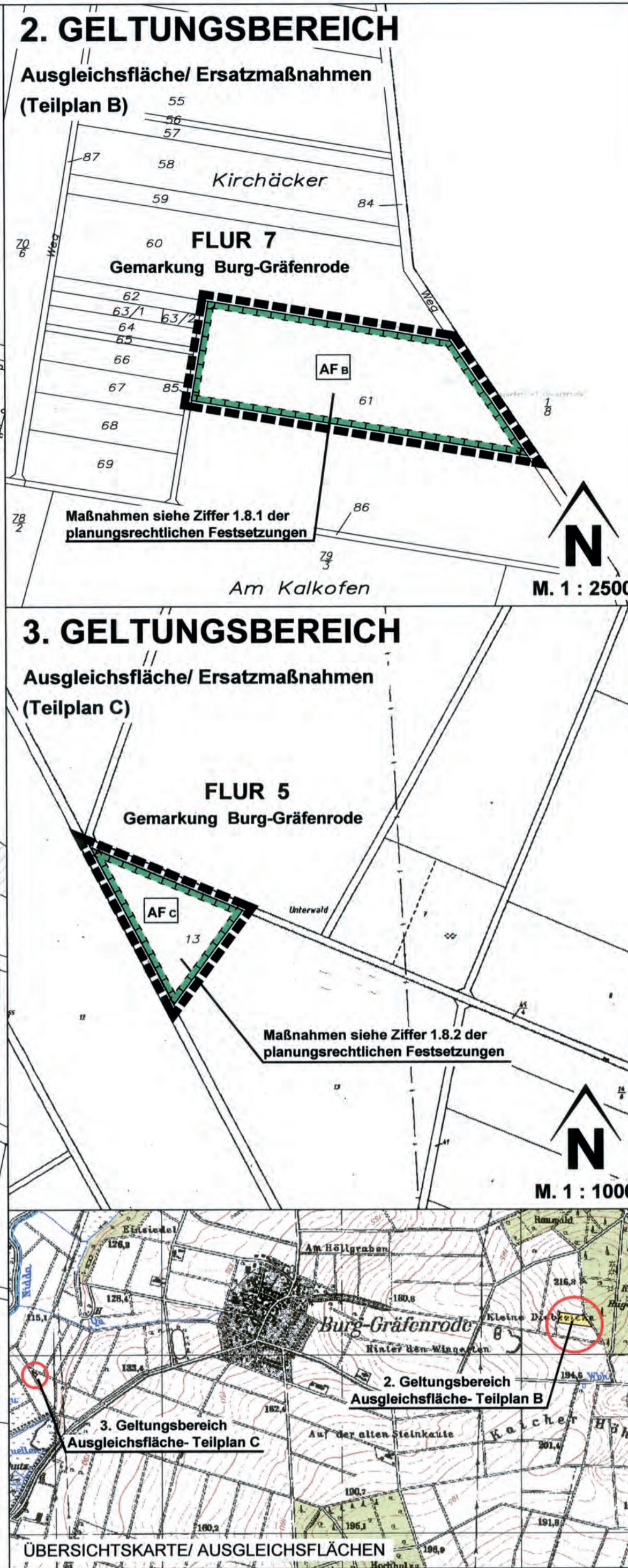
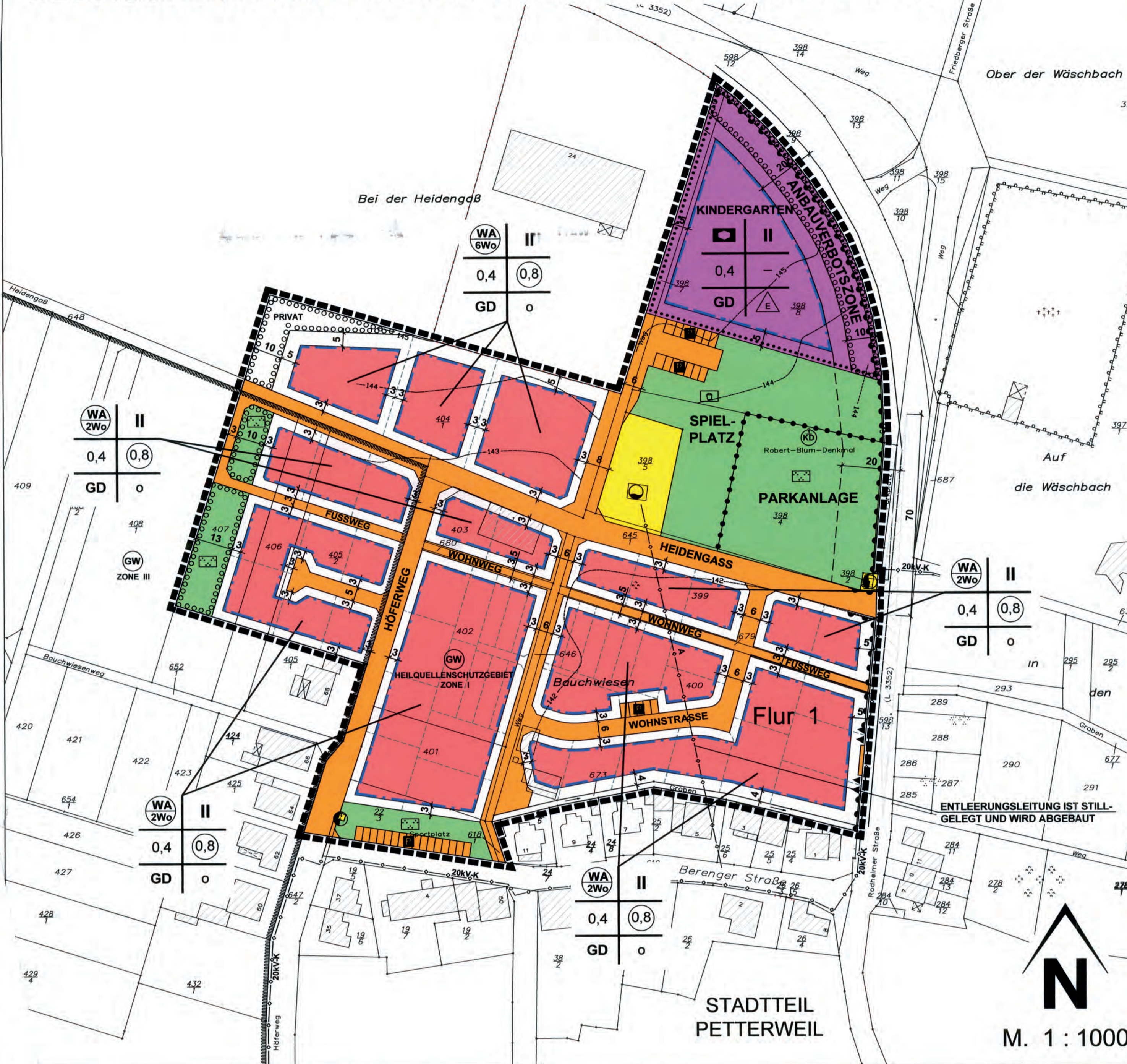


BEBAUUNGSPLAN "ALTER SPORTPLATZ" PLAN NR. 186



- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
In den mit WA/6WO festgesetzten Gebieten stellt die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 das Höchstmaß dar und schließt bei der Ermittlung der Grundfläche die nach § 19 (4) Nr. 1-2 genannten Grundflächen mit ein.
- 1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
In der offenen Bauweise (o) sind nur Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit max. 6 Hauseinheiten zulässig.
- 1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist differenziert in die Nutzungsschablone eingeschrieben.
So sind z. B. in den mit WA/2WO festgesetzten Gebieten in Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Hausgruppenhöchstens je 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus, die Doppelhaushälfte sowie die Hausgruppeneneinheit.
- 1.5 Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**
Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen von Oberkante (OK) Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche bis OK Fertigfußboden Erdgeschosses darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmeweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwassererhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen.
- Bei bis zu II geschossigen Gebäuden beträgt die Traufhöhe = 6,75 m
- 1.6 Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen und Elektroleitungen bis einschliesslich 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.7 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 Laubgehölze zu verwenden.
- | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| z. B. Bäume, Pflanzgröße STU 16/18 | z. B. Sträucher, Pflanzgröße 80/100 |
| Acer campestre | Cornus sanguinea |
| Acer platanoides | Corylus avellana |
| Acer pseudoplatanus | Crataegus monogyna |
| Carpinus betulus | Ligustrum vulgare |
| Quercus robur | Lonicera xylosteum |
| Tilia cordata | Prunus spinosa |
| Sorbus aucuparia | Rosa canina |
| | Sambucus nigra |
| | Hartnagel |
| | Hasel |
| | Weißdorn |
| | Liguster |
| | Heckenkirsche |
| | Schlehe |
| | Hundrose |
| | Schwarzer Holunder |
- 1.8 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 Obstbaumhöchstmengen 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 Birne
Gelber Edelapfel Bosc's Flaschenbirne
Winterrambour Gute Graue
Dizalis Rosenapfel Ligustrum vulgare
Schafnase Zwetsche
Kaiser Wilhelm Nancy Renecode
Schöner aus Boskoop Hauszweitsche
Bismarckapfel Kirsche
Gewürzkuke Telckners Schwarze
Speierling Königskirsche, Typ Querfurt
Schneiders späte Kneppkirsche
- Zuordnung einer Ausgleichsfläche aus dem Ökoto: **(AF C)** Massnahmen im 3. Geltungsbereich (Teilplan B)
1.8.2 Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in Feuchtwiese. Der Ausgleich in Höhe von 108.500 Biotoppunkten erfolgt aus dem Ökoto der Stadt Karben.

- 3.4** Der kulturfähige Unterboden sollte auf den Grundstücken verbleiben und zur Gelände- und Gartenmodellierung verwendet werden.
- 3.5** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Bodendenkmälen zu rechnen. Gemäß dem § 20 HDSchG sind beim Auftreten von Bodendenkmälen diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen-Abteilung Archäologische Denkmale oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- 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 Wanne). Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.
- 3.10** Der westliche Planbereich liegt in der Zone II des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Karben 440-022 (Staats Nr. 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 Bodeneingriffe 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 vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 170), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.06.2002 (GVBl. S. 342)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 25.01.2002 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.02.2002.

2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Am 30.01.2004 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 29.09.2004 bis 27.10.2004.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.09.2004 örtlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

3. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 04.11.2004 den Bebauungsplan gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.
ausgefertigt am 25.11.04.

Karben, den 25.11.04.
Bürgermeister

4. INKRAFTTRETEN
Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB wurde nicht durchgeführt, weil der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt wurde.
Am 23.11.04 wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo die Satzung eingesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Karben, den 23.11.04.
Bürgermeister

KATASTERVERMERK
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 29.04.2005 überein.
Der Landrat des Wetteraukreises
Katasteramt Friedberg
Friedberg, den 22. Nov. 2004
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Karben durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GBR erarbeitet.

Hanau - Wolfgang, den 16.11.2004

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeicherverordnung PlanZV 90

- Füllschema der Nutzungsschablone**
Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl
Dachform | Bauweise
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
WA/6WO Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**
0,8 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze § 17 und 20 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze § 17 und 19 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 17 und 20 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr.2 BauGB**
o Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
△ nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB**
Baugrenze § 23 (3) BauNVO
Überbaubare Grundstücksflächen
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr.5 BauGB**
Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen -Kindergarten-
- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB**
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche öffentlich
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrt
Sichtdreieck
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr.12 BauGB**
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung Elektrizität
Zweckbestimmung Brunnen
- Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen § 9 (1) Nr.13 BauGB**
unterirdisch
Entleerungsleitung
20 kV- Kabel der OVAG Friedberg
- Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB**
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Spielplatz
Zweckbestimmung Parkanlage/ Grünanlage
- Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Zone III
Heilquellenschutzgebiet Zone I
- Flächen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Ausgleichsfläche
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20, 25 BauGB**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Sonstige Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO
Nur geneigte Dachfläche zulässig
Kulturdenkmal, nachrichtlich übernommen
- Sonstige Planzeichen**
vorhandene Flurstücksgrenzen
geplante Flurstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
Maßlinie / Maßzahl
Flurstücksnummer
Höhenlinien

MEHRAUFGERTIGUNG - STADT

BEBAUUNGSPLAN
PLAN NR. 186
"ALTER SPORTPLATZ"
STADT KARBEN
STADTTEIL PETERWEIL

PLANUNGSGRUPPE
ZIMMER + EGEL GBR
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG
TECHNOLOGIEZENTRUM
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63457 HANAU - WOLFGANG
PHONE: 0 61 81 / 82 21 78-79 FAX: 0 61 81 / 52 21 75
e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@online.de
www.Planungsgruppe-ZEG.de

M. 1:1000

PROJEKT-NR. 02007 - 00	VERFAHRENSSTAND SATZUNG	BEARBEITET GEZEICHNET GEPRÜFT FERTIGGESTELLT	ZIMMER EGENTENMEIER ZIMMER 09.08.2004
---------------------------	----------------------------	---	--

ÜBERSICHTSKARTE