

Zeichnerische Festsetzungen

Unterm Taunusbrunnen

Bauverbotszone 20 m

Baubeschränkungsbereich 40 m

Table with 2 columns: MK, Vollgeschoss: siehe Planierung. Values: 0,4, 1,0

Table: Erläuterung der Nutzungsschablone. Columns: Kerngebiet, Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), abweichende Bauweise.

A. Textliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (SGBL I S. 214), zuletzt geändert durch vom 20.10.2016 (SGBL I S. 1720) i.d.F. vom 28.03.2015 (S. 164) und der Bauverbotverordnung (BauVVO) i.d.F. vom 22.11.1999 (SGBL I S. 112) lautet geänderter Inhalt...

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauVVO) Kerngebiet (MK)
1.1. Im MK sind zulässig:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 800m², Schenck- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss, im Gebäude C ab dem 1. OG
1.2. Nicht zulässig im MK sind gem. §1 Abs 5 und 6 BauVVO
1. Vergnügungstätten
2. Tankstellen
3. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche mit 800 m² und mehr
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16, 19, 20 BauVVO)
2.1. Grundflächenzahl (GRZ)
Innerhalb der im Kerngebiet festgesetzten Flächen sind die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.
Eine Überschreitung der Grundfläche im MK durch
• Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
• Nebenanlagen im Sinne des §14 BauVVO,
• bauliche Anlagen innerhalb der Geländebereiche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
ist bis zu einer GRZ von maximal 1,0 zulässig.
2.2. Höhe der Gebäude
Für das Gebäude A werden als zwingende Gebäudehöhen festgesetzt (Bezugspunkte vgl. 2.2.3):
• in ein-geschossigen Gebäudeteilen 4,15 m,
• in drei-geschossigen Gebäudeteilen 12,75 m.
Die Dachterrasse über den ein-geschossigen Gebäudeteilen zwischen den Gebäuden A1 und A2 wird auf 4,75 m (Höhe Fertigfußboden) festgesetzt.
2.2.2. Die maximale Höhe für Gebäude C wird auf 13m festgesetzt. Für Gebäude B gelten eine Traufhöhe (Altka) von max. 17m und eine Firsthöhe (Flüchlich an der nördlichen Spitze ansteigende Altka) von max. 20,5m.
2.2.3. Der untere Bezugspunkt wird auf 114,70 m über NN festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Altka.
2.2.4. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist für technisch notwendige Dachaufbauten und technische Gebäudeausrüstung (TGA) auf max. 1/3 der Fläche zulässig, sie müssen mindst. 1,5m vom Gebäuderand zurückgesetzt sein. Solaranlagen sind hiervon ausgenommen.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauVVO)
3.1. In der abweichenden Bauweise im MK werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von höchstens 70m errichtet.
3.2. Carports und Garagen sind unzulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig. Die Tiefgaragenfläche ist außerhalb dieser Fläche zulässig. Bauliche Anlagen zur Tiefgaragen-Lüftung und -Entwässerung sind innerhalb und außerhalb der für Tiefgarage festgesetzten Fläche zulässig. Pkw-Stellplätze sind im Bereich des Stadtplatzes (vgl. textl. Festsetzung 5.1) nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.
3.3. Retentionsmaßnahmen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (vgl. auch Festsetzung B 2).
3.4. Außerhalb der festgesetzten Baulinien und -grenzen sind im Bereich des Erdgeschosses Verbindungen zwischen den Gebäuden A und B sowie B und C durch (Jordübliche Luftablenk-)Elemente zulässig.
Ausnahmsweise ist zwischen den Gebäudeteilen A1 und A2 des Gebäudes A eine Verbindungsbauwerk (Fluchtweg) im 2. Obergeschoss mit einer maximalen Breite von 2,0m zulässig.
Ausnahmsweise ist im Gebäude B eine Überschreitung der Baulinie in Richtung Gebäude C (Südost-Seite) durch eine Freitreppe (Fluchtweg) um bis zu 1,8m zulässig.
4. Vom Bauordnungrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
4.1. Im Bereich zwischen den Gebäuden A und B sowie zwischen den Gebäudeteilen A1 und A2 des Gebäudes A wird der Mindestabstand des §9 Abs 5a HBO von 3m auf 2,5m reduziert (vgl. auch zeichn. Festsetzung: Baulinie).
4.2. Im Bereich zwischen den Gebäuden A und B beträgt die Abstandsfläche 0,2 H. Im Bereich zwischen den Gebäudeteilen A1 und A2 des Gebäudes A beträgt die Abstandsfläche 0,3 H.
5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.1. Saumschürfung und Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. nur nach dem 30.09. und vor dem 15.02. des Folgejahres zulässig.
5.2. Vor Beginn der Baufeldröschung bzw. der Beseitigung von Vegetationsbeständen ist das Baufeld auf Vorkommen des Dunklen Weisenknopfs-Ameisenbühlung (Mucilina naustis) und/oder der Wirtsameise (Myrmica ruginodis) zu untersuchen. Als geeignete Umsiedlungsflächen stehen die Flurstücke Nr. 4, 8/3 und 48/10 in Flur 3, Nr. 21 und 22 in Flur 6, Gemarkung Groß Karben sowie Nr. 29-32 in Flur 2, Gemarkung Burg-Gräfenrode zur Verfügung.
Die Pflege der Wertschätze sind den Habitatsanforderungen des Dunklen Weisenknopfs-Ameisenbühlung anzupassen. Die Umsiedlungsmaßnahme und die Betreuung der Umsiedlungsflächen sind durch fachkundigen Personal durchzuführen bzw. zu begleiten. Für die Schutzmaßnahme ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung erforderlich, in der ggf. weitere Nebenbestimmungen festgelegt werden. Die zuständige Naturschutzbehörde ist hierbei hinzu ziehen.
6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6.1. Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgung zu belasten.
6.2. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Fahrrechten zugunsten des ÖPNV zu belastende Flächen (Bereich Bahnhofsplatz)
Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechten zugunsten des öffentlichen Personennahverkehrs und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgung zu belasten.
6.3. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Bereich Zufahrten)
Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgung zu belasten.
6.4. mit Fahrrechten zu belastende Flächen (Bereich Parkplatz)
Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (GRZ) § 9 (1) Nr.1 BauGB
IV Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ) § 9 (1) Nr.1 BauGB
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB
Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr.21 BauGB
Verkehrflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB
Grün-Festsetzungen § 9 (1) Nr.15 und 25 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr.21 BauGB
Sonstige Planzeichen
Kataster / Bemessung



B. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

- 1. Werbeanlagen
1.1. Es wird auf die Satzung über Art, Gestaltung und Standortwahl von Werbeanlagen in Teilbereichen der Stadt Karben (Satzungsbeschluss 09.09.2016) hingewiesen. Diese gilt im überwiegenden Teil des Plangebietes.
1.2. Werbeanlagen in der Bauverbotszone
Werbeanlagen sind grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone der klassifizierten Straße unzulässig.
1.3. Werbeanlagen an der Landesstraße
Werbeanlagen dürfen nur an der Straße der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptkörper errichtet werden.
Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ist nicht zulässig.
Aufschütten für Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen.
1.4. Im Bereich der Fläche für Aufpflanzungen (vgl. Textl. Festsetzung A 8.2) ist die Errichtung eines Pylons als gemeinsam genutzter Werbeträger mit einer Höhe von max. 13m zulässig, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeschnitt bis zur Oberkante (OK) des Pylons.
An der zeichnerisch festgesetzten Stelle ist die Errichtung eines Pylons als gemeinsam genutzter Werbeträger mit einer Höhe von max. 13m zulässig, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeschnitt bis zur Oberkante (OK) des Pylons.
2. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 8 Abs. 5 HBO)
2.1. Rationeller Umgang mit Wasser (§ 37 HWG)
Der Oberflächenabfluss von Dächern, Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzugeben.

C. Hinweise

- 1. Stellplatzsetzung
Es wird auf die Stellplatzsetzung der Stadt Karben in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
2. Bodendenkmäler
Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 HDSchG hingewiesen.
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessisches ARCHÄOLOGIE, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraunraums, unverzüglich anzuzeigen.
3. Heilquellenschutz
Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe sind genehmigungspflichtig.
4. Entwässerung
4.1. Niederschlagswasser
Es wird auf §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen:
„Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer abgeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.“
Aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzunehmenden geringen Durchlässigkeit der Bodenschichten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bei Nachweise einer entsprechenden Versickerungsleistung der Böden möglich.
Aufgrund der eingeschränkten Aufnahmekapazität der Regenwasserkanalisation kann der Oberflächenabfluss nur gedrosselt eingeleitet werden.
4.2. Ableitung von Oberflächenwasser, Straßentwässerung Landesstraße
Nach § 47 HStMG in Verbindung mit der RAS-EV (Ausgabe 2005) erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwasser.
Für die Verrohrung des Gehweggrabs ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren notwendig, welches in einem separaten Verfahren (Planengenehmigungsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde des Wetteraunraums) erfolgt. Der Ausgleich erfolgt über das Ökopunkte-Konto in Rahmen der Nidda-Entwässerung.
Dem Straßengelände der L3205 dürfen keinerlei Wasser (Niederschlagswasser, und sonstige Abwässer, auch geklärt) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.
5. Verrohrung Geringgraben
Für die Verrohrung des Gehweggrabs ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren notwendig, welches in einem separaten Verfahren (Planengenehmigungsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde des Wetteraunraums) erfolgt. Der Ausgleich erfolgt über das Ökopunkte-Konto in Rahmen der Nidda-Entwässerung.
6. Emissionschutz
Die Ausweisung des Baugeländes erfolgt in Kenntnis der von der L3205 und der Bundesstraße 3 ausgehenden Emissionen.
7. Bauliche Anlagen an Straßen
Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßenverkehrsgesetz (HStVG) Bauliche Anlagen an Straßen dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen
• 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
• 2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschütten und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.
Innerhalb der Bauverbotszone der klassifizierten Straße sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze i.S. der §§ 12 und 14 BauVVO unzulässig.
7.2. Baubeschränkungsbereich
Gemäß § 23 Abs. 2 HStVG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbehörde, wenn:
• 1. bauliche Anlagen längs der Landes- oder Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung von 40m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
• 2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt über Zufahrten oder Zugänge zu Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
Die Zustimmungsbefähigung nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
Gemäß § 23 Abs.3 darf die Zustimmung nach Satz 2 versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbaubehalten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.
7.3. Zufahrtsverbot
Gemäß § 19 HStVG wird entlang der Landesstraße L3205, sowie entlang der Brunnenstraße bis 20m ins Plangebiet hinein ein durchgängiges Zufahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festgesetzt.
8. Schutz von Ver- und Entsorgungslieferungen
Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungslieferungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumaßnahmen ist das „Marktblatt über Baustandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
9. Artenschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den angrenzenden Gehölzbeständen ist ein Vorkommen bestimmter geschützter Tierarten (v.a. Vogel, ggf. Dunkler Weisenknopf-Ameisenbühlung) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verletzungsrisiken gemäß § 44 (1) Nr. 1 (BtNatSchG – Tötungsverbot) und des § 44 (1) Nr. 3 BtNatSchG – Lebensstättenchutz – sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung erforderlich.
Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BtNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BtNatSchG – Lebensstättenchutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (3) (BtNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Hinblick auf die Erhaltung der Artenvielfalt und der Lebensgemeinschaften im Bereich erheblichen Störungszuständen gemäß § 44 (1) Nr. 2 BtNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.
Für die Außenbebauung, insbes. von Straßenverkehrsflächen und Stellplatzflächen, wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Naturlicht-Miederdrucklampen oder LED-Lampen) empfohlen. Zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos bei großflächigen transparenten Glasflächen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft geeignete Maßnahmen (z. B. kleinteilige Untergliederung, Einbauierung von Störungen von Streifen oder anderen Maßnahmen, Verwendung von halbttransparentem Glas) zu treffen.
10. Altstandorte Altbahnhofs
Das Grundstück Bahnhofstraße 180 des Plangebietes wird bei den Hessischen Landesbehörden als Altstandort unter der ALTS-Nr.: 440.012.040-001-001 geführt, dessen Status „Abstellverbot“ aufgeführt ist.
Der „Masterplan zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altstätten, bei der Bauplanung und im Baugenehmigungsverfahren, St. Anz. 19/2002 ist zu beachten.

D. Auswahlliste

- 1. Einzelbäume
Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 14-16
Feld-Ahorn Acer campestre
Spitz-Ahorn Acer platanoides i. S.
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
Hainbuche Corylus betulus
Esche Fraxinus excelsior
Trauben-Eiche Quercus petraea
Stiel-Eiche Quercus robur
Vogel-Kirsche Prunus avium
Winter-Linde Tilia cordata i. S.
Sommer-Linde Tilia platyphyllos i. S.
Mehlbeere Sorbus aria
Weißdorn, Roldorn Crataegus spec.
2. Sträucher
Qualität: mindestens 60-100, 1 Stück je m²
Feld-Ahorn Acer campestre
Hainbuche Corylus betulus
Cornus mas Cornus sanguinea
Blüthenregel Corylus avellana
Hasel Crataegus monogyna
Weißdorn Pfaffenhütchen Eucrymus europaeus
Liguster Ligustrum vulgare
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Hundrose Rosa canina
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.06.2016. BEKANNTMACHUNG der frühzeitigen Beteiligung am 17.09.2016. BEKANNTMACHUNG der frühzeitigen Beteiligung am 17.09.2016. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 28.02.2016 bis einschließlich 28.10.2016 durchgeführt. BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am 11. Februar 2017. BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am 11. Februar 2017. BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am 15. Februar 2017 bis einschließlich 10. April 2017 durchgeführt. BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am 15. Februar 2017 bis einschließlich 10. April 2017 durchgeführt. SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 05. Mai 2017. AUSFERTIGUNG Es wird bestätigt, dass die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden. 14. Juli 2017 Der Magistrat der Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 211 "Neue Mitte am Bahnhof" Stadt Karben - Satzung -



Maßstab 1:500
Stand: 10.04.2017
BLFP FRIELINGHAUS ARCHITEKTEN
PLANUNGS GMBH · BAULEITUNGS GMBH · ARCHITEKTEN BDA
STRASSHEIMER STR. 7 TEL.: 06031/ 80 02-00 E-MAIL: mailto@blfp.de
61169 FRIEDBERG FAX: 06031/ 80 02-22 www.blfp.de

