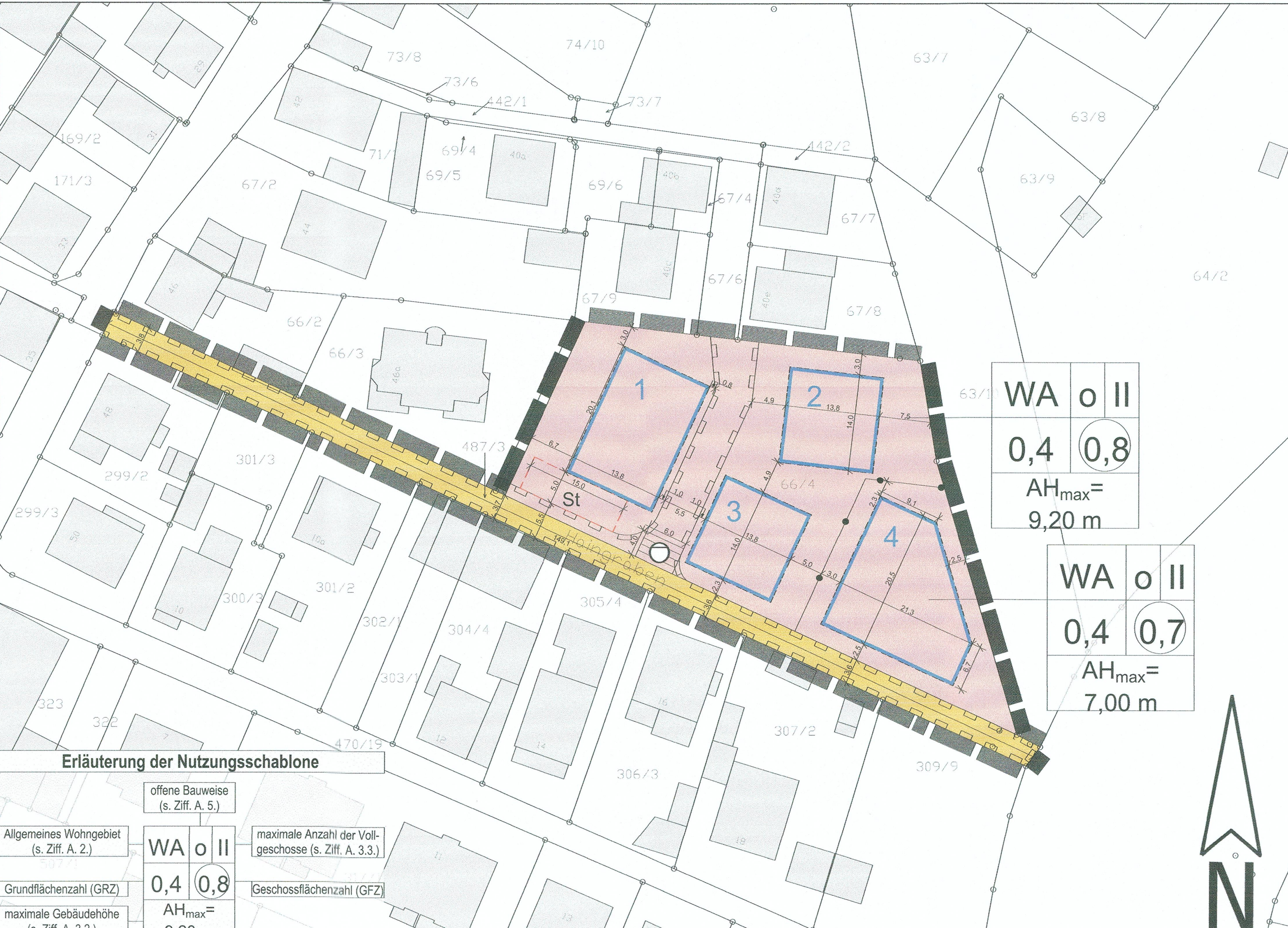


Zeichnerische Festsetzungen



Erläuterung der Nutzungsschablone

offene Bauweise (s. Ziff. A. 5.)	WA	o	II
Allgemeines Wohngebiet (s. Ziff. A. 2.)	0,4	0,8	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4 0,8		
maximale Gebäudehöhe (s. Ziff. A. 3.2.)	AH _{max} = 9,20 m		
maximale Anzahl der Vollgeschosse (s. Ziff. A. 3.3.)			
Geschossflächenzahl (GFZ)			

A. Planungsrechtliche Festsetzung nach dem BauGB

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

- Nutzungsschablone**
 - Art der baulichen Nutzung (s. Ziff. A. 2.)
 - Bauweise (s. Ziff. A. 5.)
 - 6 Maß der baulichen Nutzung (s. Ziff. A. 3.)
 - Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet WA
 - Zulässig sind
 - Wohngebäude.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 1 Abs.5 BauNVO
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Nicht zulässig sind
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16, 19, 20 BauNVO)
 - Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind die durch Planeintrag festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) zulässig (s. Ziff. A. 1.).
 - Höhe baulicher Anlagen
 - Innerhalb der Baugrenzen ist die durch Planeintrag festgesetzte Außenwandhöhe als Maximalhöhe (AH_{max}) zulässig. Die maximale Außenwandhöhe ist der obere Abschluss der Wand gemessen vom Höhenbezug (s. Ziff. A. 3.2.2).
 - Der Höhenbezug wird auf 113,70 m ü. NN festgelegt.
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Innerhalb der Baugrenzen ist die durch Planeintrag festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zulässig (s. Ziff. B. 2.).
 - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
 - Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
 - Zwischen den Gebäuden in den Baufeldern 2 und 3 beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,3 H.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - Innerhalb der Baufelder gilt die in der Nutzungsschablone (Planzeichnung) festgesetzte offene Bauweise (s. Ziff. A. 1.).
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)
 1. Oberirdische Stellplätze
 - Stellplätze, Carports und Garagen sind sowohl innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze St, als auch innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Nebenanlagen**
 - Müllsammelplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Pro Wohneinheit ist eine Gartenhütte von max. 15 m³ zulässig.
- Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Fläche für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist eine unterirdische Abwasserpumpstation zu errichten.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB)
 - Bodenschutz
 - Anfallender Oberboden ist seitlich zu lagern und – vorbehaltlich entgegenstehender Schadstoffbelastungen - zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden.
 - Artenschutz
 - 10.2.1 Vor Beginn von Abrissarbeiten (hier Gartenhütten, Schuppen etc.) ist im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von europäischen Vogel- oder Fledermausarten, betroffen sein können. Die Baufeldkontrolle ist unabhängig von der Jahreszeit des Baubeginns durchzuführen. Werden Individuen geschützter Arten angetroffen, sind unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Gleiches gilt für die Beseitigung von Gehölzbeständen, wenn die Arbeiten nur innerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln ausgeführt werden können.
 - 10.2.2 Innerhalb des Wohngebietes sind insgesamt vier Nisthilfen für gebäude- und höhlenbrütende Vögel (u. a. Haussperling) und vier künstliche Quartiere für Fledermäuse an geeigneten Gebäuden und Baumbeständen anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
 11. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke) zu belasten.
 12. **Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 12.1 Grundstücksfreiflächen
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Je angefangene 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Auswahlhilfe 1 (s. Ziff. D.) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Erhaltene Laubbäume können hierauf angerechnet werden.
 - 12.2 Für je fünf zusammenhängende Stellplätze ist ein Baum der Auswahlhilfe 1 (s. Ziff. D.) als Hochstamm mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Nicht befestigte Flächen zwischen Stellplatzflächen sind zu begrünen.
 - 12.3 Dachbegrünung
 - Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung der Gebäude in den Baufeldern 1 bis 3, sind mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm zu begrünen (s. Ziff. B. 1.). Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
 - Dachterrassen und Flächen für Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen. Die Ausnahme gilt nicht für Solaranlagen.
 13. **Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

- Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)
- Dachform**
 - In den Baufeldern 1 bis 3 sind ausschließlich Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 5° zulässig. Dachterrassen sind in allen Baufeldern zulässig.
 - Staffelgeschosse**
 - Je Gebäude ist ein Staffelgeschoss zulässig.
 - In den Baufeldern 1 und 2 hat das Staffelgeschoss an der Nordseite um mindestens 2 m zurückzuspringen.
 - Technische Dachaufbauten**
 - Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Solarenergie sind auf den Dächern im gesamten Geltungsbereich nur aufgeständert, d.h. in Verbindung mit der Dachbegrünung, zulässig.
 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 1. Stellplätze
 - Stellplätze und ihre Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.
 2. Müllsammelplätze
 - Müllsammelplätze sind einzuhausen. Sie können in die Einfriedung des jeweiligen Gebäudes integriert werden.
 - Nicht überbaute Grundstücksflächen**
 - Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

C. Hinweise

- Stellplatzsatzung**
 - Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
- Bodendenkmäler**
 - 2.1 Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 HDSchG hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Wetteraukreis in Friedberg unverzüglich anzuzeigen.
 - 2.2 Der vorliegenden Planung wird von der Archäologischen Denkmalpflege im derzeitigen Stadium zugestimmt, wenn sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalsschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des römischen Vicus des Kastellstandortes Okarben. Im Rahmen der Voruntersuchung wurden Beweise für das Vorkommen von Kulturdenkmälern im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG gefunden, die durch das Vorhaben zerstört werden könnten. Daher muss im Vorfeld von Bodeneingriffen eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom Plangeber/Planbetreiber in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen.
- Heilquellenschutzgebiet**
 - Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe sind genehmigungspflichtig.
- Wasserwirtschaft**
 1. Niederschlagswasser
 - Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
 - 4.2 Risiko-/Überschwemmungsgebiet
 - Das Plangebiet liegt nicht im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Nidda. Im Rahmen des aktuell vom Land Hessen erstellten Hochwasserrisikomanagementplanes für die Nidda wurde jedoch nachgewiesen, dass das Plangebiet bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt wird. Wasserrechtlich fallen solche Bereiche unter die Regelungen des § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "Risikogebiete außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete". Die in § 78b WHG formulierten Anforderungen sind zu beachten.

D. Artenliste

- Einzelbäume**

Qualität: Hochstämme, STU mindestens 12-14.

Feld-Ahorn	Acer campestre i. S.	Vogel-Kirsche	Prunus avium
Spitz-Ahorn	Acer platanoides i. S.	Winter-Linde	Tilia cordata i. S.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos i. S.
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Trauben-Eiche	Quercus petraea	Mehlbeere	Sorbus aria
Stiel-Eiche	Quercus robur	Weißdorn, Rotdorn	Crataegus spec.

Sowie Obstbäume als Hochstämme, STU mindestens 8-10.

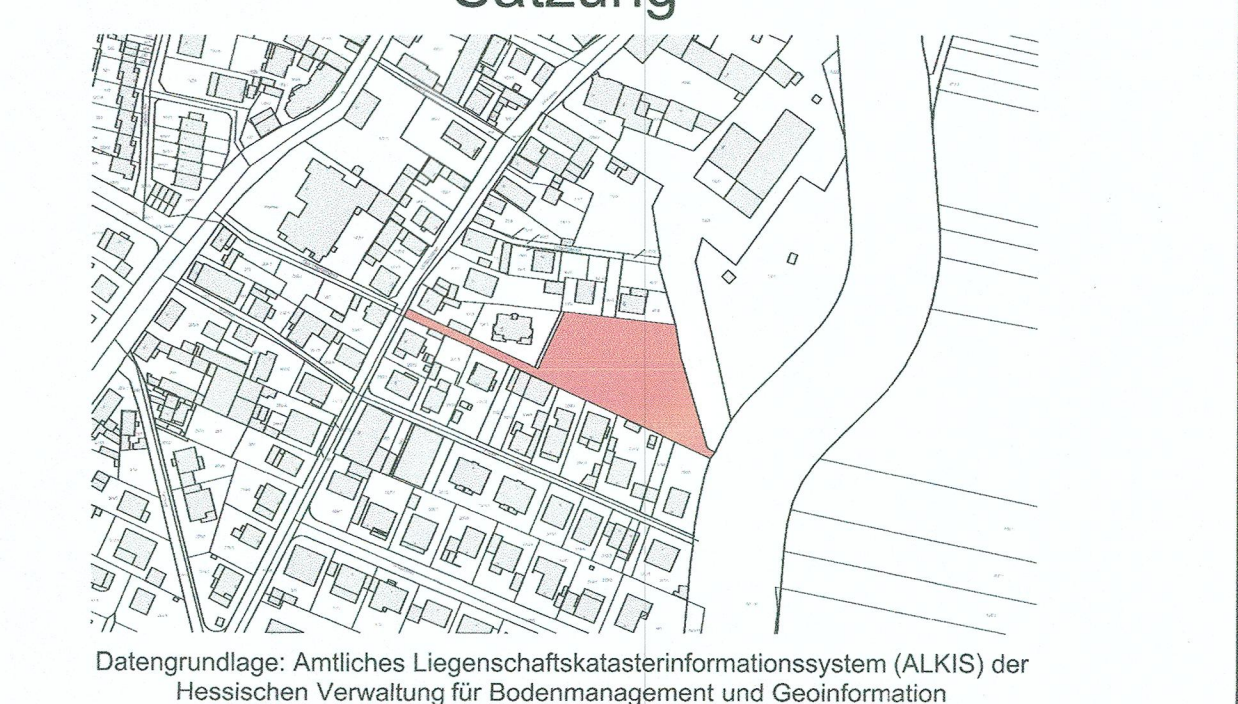
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)
- Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.03.2017 (GVBl. S. 36)
- Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338)
- Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 23. August 2018.	
OFFENLAGEBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 07. Februar 2019.	BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am 23. Februar 2019.
OFFENLAGE Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 04. März 2019 bis einschließlich 05. April 2019 durchgeführt.	BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom 25. Februar 2019 von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05. April 2019 aufgefordert.
BESCHLUSS ZUR ERGÄNZUNG DES ENTWURFES durch die Stadtverordnetenversammlung am 04. April 2019.	BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am 20. April 2019.
ERNEUTE OFFENLAGE Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verlängert und im Zeitraum vom 29. April 2019 bis einschließlich 17. Mai 2019 durchgeführt.	VERLÄNGERTE BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme wurde entsprechend der Öffentlichkeitsbeteiligung mit Anschreiben vom 26. April 2019 bis zum 17. Mai 2019 verlängert.
SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 13. Dezember 2019.	
AUSFERTIGUNG Es wird bestätigt, dass <ul style="list-style-type: none"> die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und der vorliegende Bebauungsplan Nr. 237 „Untergasse / Haingraben“ dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben vom 13. Dezember 2019 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht. Karben, den 1.8. Dez. 2019 Der Magistrat der Stadt Karben Bürgermeister: <i>Rahn</i> (Stempel: 7) Bürgermeister: <i>Rahn</i> (Stempel: 7)	
BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT Der Satzungsbeschluss wurde am 04. Januar 2020 bekanntgemacht mit Hinweis, wo der Plan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Karben, den 0.6. Jan. 2020 Der Magistrat der Stadt Karben Bürgermeister: <i>Rahn</i> (Stempel: 7)	

Bebauungsplan Nr. 237 "Untergasse/Haingraben" - Satzung -



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab 1:500

Stand: 22.07.2019

BLFP FRIELINGHAUS ARCHITEKTEN
 PLANUNGS GMBH - BAULEITUNGS GMBH - ARCHITEKTEN BDA
 STRASSHEIMER STR. 7 TEL.: 06031/ 60 02-00 E-MAIL: mailto:blfp.de
 61169 FRIEDBERG FAX: 06031/ 60 02-22 www.blfp.de