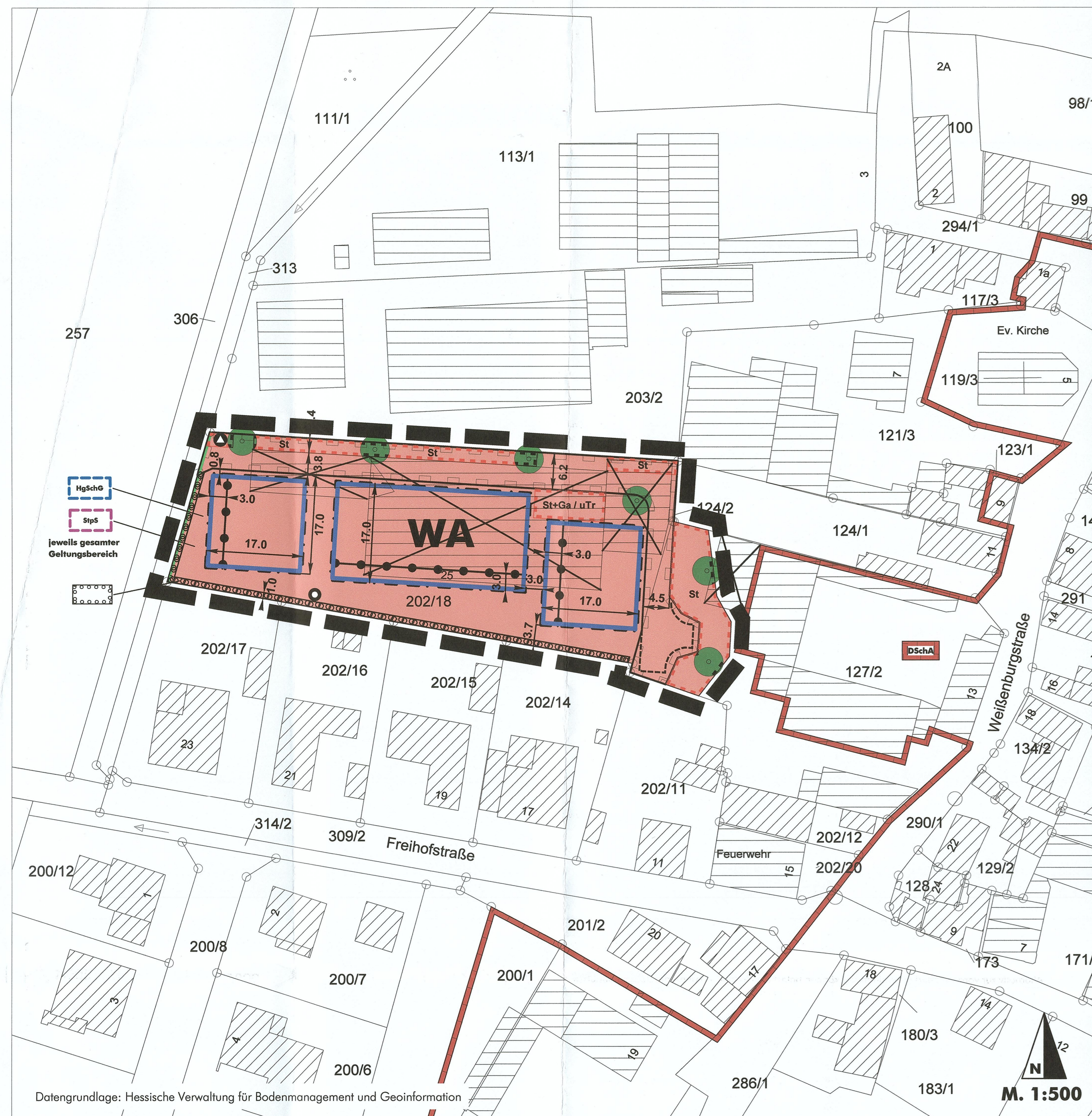


BEBAUUNGSPLAN NR. 245 'AN DER WEISSENBURG', GEMARKUNG BURG-GRÄFENRODE

STADT KARBEN



LEGENDE

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (Beispiel)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

☐ nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

☐ Baugrenze mit überbaubarer Fläche

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

☐ Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung

St+Ga Stellplätze einschließlich überdachter Stellplätze sowie Garagen

St Stellplätze utr unterirdischer Technikraum

○ Bereitstellung zur Müllabholung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

☐ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

● Anpflanzung Baum (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Zeichen

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

☐ Grenze unterschiedlicher Nutzungen

☐ Vermaßung in Meter (Beispiel)

☐ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anwohner, der Öffentlichkeit und der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (siehe textliche Festsetzungen)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

SD / PD zulässige Dachformen: Satteldach, Pultdach

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

☐ Heilquellenschutzgebiet von 1929, Zone I (gesamter Geltungsbereich)

☐ Stellplatzsatzung der Stadt Karben, zurzeit in der Fassung vom 24. Oktober 2019 (gesamter Geltungsbereich)

☐ Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 2 Abs. 3 HDSchG) hier: Ortskern Burg-Gräfenrode (außerhalb des Geltungsbereichs)

IV. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

☐ Gebäude und Flurstück gemäß Kataster

☐ geplanter Gebäudeabriss

○ geplanter Brunnenschacht / Zisterne

☐ geplanter Straßenraumteilung

Aufbau der Nutzungs-schichten

Art der baulichen Nutzung		WA
Grundflächenzahl	Bauweise	
0,4	☐	II SD / PD
II	☐	

WA	
0,4	II
☐	☐

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

1. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

1.2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in der Bauunterschiedsverordnung bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird) um bis zu 85 % überschritten werden darf.

1.2.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Soweit in den überbaubaren Grundstücksflächen eine Grenze unterschiedlicher Nutzungen eingetragen ist, dürfen in dem mit 3,0 m vermaßten Teil nur bauliche Anlagen ohne Höhenwicklung über dem Gelände wie z. B. Terrassen errichtet werden.

1.2.3 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carpors) und Garagen sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen mit der Kennzeichnung „St+Ga“ sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nichtüberdachte Stellplätze sind darüber hinaus in den dafür ausgewiesenen Flächen mit der Kennzeichnung „St“ zulässig und können auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

1.2.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit maximal einer Wohnung festgesetzt.

Sofern in einem Wohngebäude die Wohneinheiten nebeneinander angeordnet werden, beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten bis zu sechs pro Wohngebäude.

1.2.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

1.2.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VOM BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der Wege und Zufahrten
Stellplätze für Pkw sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserundurchlässigen offentypigen Belägen auszuführen. Das sind z.B. breifähiges Pflaster, Rasengriffelpflaster, Porenpflaster, Rasengriffelsteine oder Rasenwaben. Davon ausgenommen ist die als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesene Fläche.

Alternativ zur vorstehenden Bestimmung können befestigte Flächen wasserundurchlässig angelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird.

1.2.7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ GEGEN LICHTEMISSIONEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauGB)

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Bereich von Freiflächen (Straßen, Wege, sonstige Außenanlagen) sind ausschließlich energiesparende sowie arten- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer niedrigen Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe, geringer Blaulichtanteil) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen. Die Beleuchtung darf nicht über den Gebietsbereich hinaus strahlen. Die Lichtpunkt Höhen sind möglichst niedrig zu halten.

1.2.8 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Korridors wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner, der Öffentlichkeit und der Versorgungsträger festgesetzt.

1.2.9 ANLAGEN ZUR SOLARENENERGIENUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Dachflächen der Wohngebäude sind zu mindestens einem Drittel der nicht nach Norden ausgerichteten Dachflächen des jeweiligen Gebäudes mit Anlagen zur Solarenergienutzung auszustatten. Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen:

- solarthermische Anlagen zur Wärmeerzeugung,
- Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung,
- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen, die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

1.2.10 ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

Gemäß § 4 des Hessischen Alltasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) haben insbesondere Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Alltast unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, mitzuteilen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergebnisse sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschichtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, sind diese unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachten in Alltastfragen herbeizuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, gefährliche, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

1.2.11 Randeingrünung

Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgehende Hecke bzw. Schnitthecke mit einer Höhe von mindestens 1,20 m gemäß Artentliste im Anhang im Sinne eines Sichtschutzes anzulegen.

1.2.12 Dachbegrünung

Dachflächen von Gebäuden und Garagen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus an Trockenheit angepassten Sukkulenten, Kräutern und niedrigwüchsigen Gräsern auszuführen. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

1.2.13 Übergreifende Bestimmungen

Für die vorstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artentliste im Anhang zu verwenden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS HESSISCHER BAUORDNUNG (HBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

2.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) zulässig. Für Garagen, Carports sowie Nebenanlagen und untergeordnete Gebäude- bzw. Bauteile sind auch flache Dächer erlaubt.

2.1.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

2.1.2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen.

Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Schüttungen von gelärbtem oder unbelandertem Kienemulch von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautwies, einer Felle oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material oder Mulchmaterial als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kienerschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

2.1.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen sind nur als Hecken oder als in Hecken integrierte Zäune zulässig. Die in Hecken integrierten Zäune sind ausschließlich als offene Einfriedungen (Drahtgeflechte, Stabgitter, etc.) mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig und müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben. Ausgenommen hiervon sind Terrassenwände. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sind abweichend hiervon Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Einfriedungen sind mindestens alle 12 m durch einen Materialwechsel oder durch Bepflanzung zu gliedern. Als Materialien sind Holz, Metall und mineralische Baustoffe zulässig.

3. WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS HESSISCHEM WASSERGESETZ (HWG)

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

Das auf versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und geselektiert in den Mischwasserkanal einzuleiten. Das permanent vorzuhaltende Retentionsvolumen von Zisternen ist anhand der bisherigen Einleitungsmenge (keine Erhöhung gegenüber Alltast) in den Mischwasserkanal zu bemessen. Der erforderliche Drosselabfluss zum Mischwasserkanal wird im Rahmen des Entwässerungsgesuches ermittelt. Die abflusswirksame Dachauffangfläche stellt dabei die senkrechte Projektion der Dachfläche einer baulichen Anlage inkl. Dachüberstände und Dachrinnen dar. Wasser von befestigten Oberflächen der Privatgrundstücke darf grundsätzlich nicht oberflächlich auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird ausdrücklich hingewiesen.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. benachbart gelten insbesondere folgende Vorgaben grund- und anderer Gesetzlichkeiten:

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdauflüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 5 m bedürfen einer Genehmigung.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für die Herstellung von Stellplätzen die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der jeweils aktuellen Fassung, zurzeit vom 24. Oktober 2019.

Gesamtanlage des Denkmalschutzes

Östlich außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Gesamtanlage „Ortskern Burg-Gräfenrode“, die dem Denkmalschutz unterliegt.

5. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 „Allgemeiner Artenschutz“ § 39 „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen...“ sowie im Abschnitt 3 „Besonderer Artenschutz“ § 44 „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte orten- und Pflanzenarten“. U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbestandenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Denkmalschutz

Wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder besetzen will, bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann (§ 18 Abs. 2 HDSchG).

Sofern bedeutende Reste mittelalterlicher Bebauung / Fundamente oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Hierzu sind die geplanten Baumaßnahmen so abzusprechen, dass eine ausreichende Grabungs- und Dokumentationszeit der Fachfirma eingeräumt wird. Die Kosten sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (z.B. Mauern oder Bodenverfärbungen und Fundamenten wie Scherben, Münzen, Skelettfunde) ist § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) zu beachten. Hiernach gilt insbesondere eine Meldepflicht sowie die Pflicht zur Erhaltung über eine Woche nach der Meldung. Die Meldung hat unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologische Denkmalspflege in Wiesbaden oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu erfolgen (§ 20 HDSchG).

3. Alltasten, Bodenverunreinigungen

Gemäß § 4 des Hessischen Alltasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) haben insbesondere Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Alltast unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, mitzuteilen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergebnisse sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschichtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, sind diese unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachten in Alltastfragen herbeizuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, gefährliche, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermeidung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodendeposition. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzusuchen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Eventuell bestehen Genehmigungspflichten, die zu beachten sind.

5. Pflanzabstände

Für die Bepflanzung ist der elle Abschnitt des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbG) „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

6. Löschwasser

Die Technische Mittelung W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, die Technische Regel Arbeitsblatt W 440-1(A) vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen – TRWV-Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie die Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasser-versorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

Kann die Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasserbedarf durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschleiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehältern (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Grundwasserhältnisse, Bauarbeiten
Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Baugrundbeurteilung und orientierende Gründungsberatung durchgeführt.
Gemäß dem Gutachten liegt das Mittel der Grundwasserspiegel bei 1,33 m unter Gelände. Dieser unterliegt langjährigen und jahreszeitlichen Schwankungen.

Die Durchlässigkeit der Böden ist derzeit gering, das teilweise aufsteigender versickerter Niederschlag auftritt, der als drückendes Wasser auf Bauwerke wirken kann. Vom Grundwasserspiegel an nach unten sind die Poren hundertprozentig grundwassersättigt.
Der höchste Grundwasserstand (Bemessungswasserstand) liegt etwa bei Geländeoberfläche hangparallel.

In dem Gutachten werden Empfehlungen zur Bauwerksgründung und zur Bauwerksabdichtung gegeben.

6 ANHANG I: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans. Darüber hinaus sind lediglich wertstandortgerechte, heimische Laubbäume sowie Kulturbäume der vorgegebenen Qualitäten bzw. Größen zulässig.

Generelle Hinweise zur Pflanzenauswahl:
Auf Stellplatzflächen, an Verkehrsflächen sowie in der Nähe von Gebäuden ist bei der Baum- und Strauchauswahl besonders auf Strahlungsintensität und Trockenheitsresistenz zu achten. Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht in oder an Verkehrsflächen verwendet werden.

Bäume zweiter Ordnung

- Acer campestre
- Corpinus betulus
- Malus sylvestris
- Prunus avium
- Prunus avestris
- Sorbus aucuparia

- Feldahorn
- Hainbuche
- Holz-Apfel
- Vogelkirsche
- Wildbirne
- Vogelbeere

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Sträucher

- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rosa canina
- Sambucus nigra
- Viburnum lantana

- Kornelkirsche
- Hartnagel
- Hasel
- Liguster
- Häckenkirsche
- Schliehe
- Hundrose
- Schwarzer Holunder
- Wolliger Schneeball

Als Pflanzqualitäten sind Sträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.

7 ANHANG II: UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sopP) zum Bebauungsplan Nr. 245 „An der Weissenburg“, Gemarkung Burg-Gräfenrode, ist aufgrund der Biotopeausstattung des Gebietes [...] nicht damit zu rechnen, dass das Plangebiet streng bzw. europarechtlich geschützten Arten als essenzielle Reproduktionsstätte oder als für die lokale Tierpopulation wesentliches Nahrungshabitat dient. Im Gebiet brütenden Hausrotschwänze können problemlos auf andere Nistplätze ausweichen.

Eine Umsetzung der Planungsabstände ist somit aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar.
„Um eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG europarechtlich geschützter Vogelarten zu vermeiden sind die Gebäudeabrisse außerhalb der Brutperiode (März bis September) durchzuführen.“

Bei Gebäudeabriss innerhalb der Brutperiode von März bis September sind die abzubrechenden Gebäude im Vorfeld der Arbeiten auf potenzielle Vogelbruten zu untersuchen. Sollten Vogelbruten in den Gebäuden vorhanden sein sind die Arbeiten bis nach Ende der Brut und Ausliegen der Jungvögel rückzustellen. Die Beseitigung der wenigen Gehölze im Gebiet ist in der gesetzlich zulässigen Frist von 01.10 bis 28./29.02 durchzuführen.

Zum Ausgleich des Nistplatzverlustes des Hausrotschwanzes sollten in der entstehenden Reihenhausauslösung oder auf der seitlich angrenzenden, dem gleichen Besitzer gehörenden Parzelle des Landwirtschafts-hofes Weißenburgstraße 13 drei Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter installiert werden.⁴⁵ Eine Betroffenheit der Art nach § 44 BNatSchG ist aus fachgutachterlicher Sicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, sofern der Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeit erfolgt.

Die vorgesehenen Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter sind bereits vor Beginn der Abbrucharbeiten an benachbarten Landwirtschaftshof oder aber unmittelbar nach Abschluss der Neubauarbeiten an der Reihenhausauslösung anzubringen sowie dauerhaft zu warten und zu erhalten.

Unabhängig von den verpflichtend aufzuhängenden Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter wird empfohlen, die neu zu errichtenden Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperber, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten.

Über einen Erschließungsvertrag / städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Karben werden die notwendigen Maßnahmen und die weiteren Planungsfindung gesichert.

FUSSNOTEN

1. Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Hessischen Landesnachbarrechtsgesetzes (NachbG) sind parallel zu beachten.
2. Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.
3. vgl. STREIM Bodengutachter: Gutachten, Objekt: Bauvorhaben von 12 Reihenhäusern, Karben, Burg Gräfenrode-Weißenburg, Zweck: Baugrundbeurteilung, Gründungsberatung, Frankfurt am Main, 05. Mai 2022 verändert: Stadt Karben, Stadthelfer Burg-Gräfenrode, Bebauungsplan „An der Weissenburg“, Flur 1 Flurstück 2021/18, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sopP), Weiler, 23. Februar 2022
4. vgl. viriditas: ... Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sopP) ... S. 7

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 20.05.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 30.04.2022 durch Veröffentlichung in der Wetterauer Zeitung und auf der Homepage der Stadt Karben.

3. Beteiligung der Behörden:
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 04.05.2022 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 15.06.2022.

4. Bekanntmachung der Auslegung:
Die örtliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und §