



Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 189 „Sauerborn“**

Planstand: 11.05.2009*

Satzung

Bearbeiterin

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

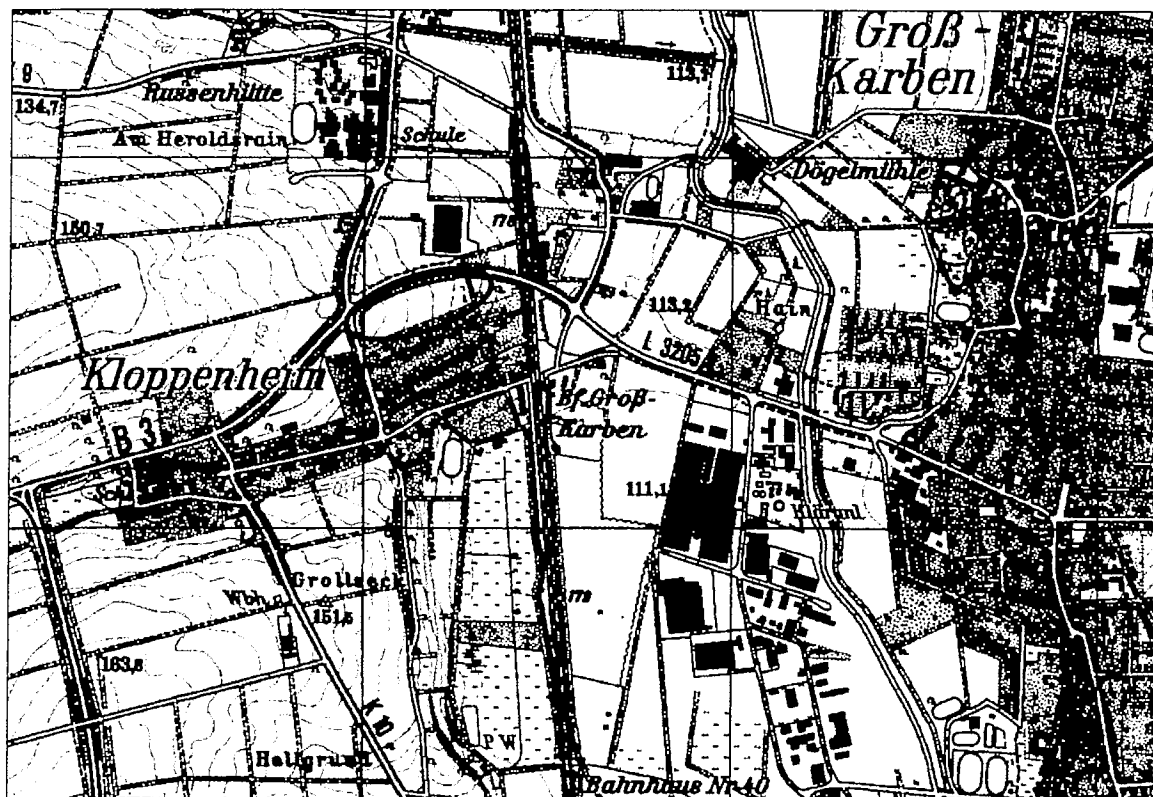
Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Verfahren.....	4
1.2.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	4
1.2.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	4
1.2.4	Offenlagebeschluss und Offenlage	4
1.2.5	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	5
1.2.6	Satzungsbeschluss.....	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	7
1.4.1	Regionalplan.....	7
1.4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.4.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
1.4.4	Stadträumliche Einbindung und städtebauliches Konzept	7
2	Inhalt und Festsetzungen	9
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	9
2.2	Mischgebiet.....	10
2.3	Maß der baulichen Nutzung	11
2.4	Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche.....	12
2.4.1	Bauweise	12
2.4.2	Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen.....	13
2.4.3	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	13
3	Verkehrsflächen.....	14
3.1	Anbindung an das Fernstraßennetz.....	14
3.2	Anbindung an den ÖPNV.....	14
3.3	Äußere und innere Erschließung	15
3.4	Ruhender Verkehr.....	16
4	Immissionsschutz.....	16
5	Berücksichtigung umweltplanerischer Belange	20
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	20
6.1	Wasserversorgung.....	21
6.2	Gebiet für die Grundwassersicherung	21
6.3	Heilquellenschutzgebiet	22
6.4	Trinkwasserschutzgebiet.....	22

6.5	Bodenversiegelung	22
6.6	Überschwemmungsgebiete	22
6.7	Abwasser	22
6.8	Oberirdische Gewässer	23
6.9	Altablagerungen/Altlasten	23
7	Leitungsinfrastruktur	24
8	Denkmalschutz	25
9	Bodenordnung	25
10	Orts- und Gestaltungssatzung	26
10.1	Allgemeines Wohngebiet	26
10.1.1	Dachform und Dachneigung	26
10.1.2	Dacheindeckung, Dachaufbauten und Drempeel	27
10.2	Werbeanlagen	28
11	Nachrichtliche Übernahme	28
12	Hinweise	28

Anlage / Umweltbericht

Übersichtskarte



genordet, ohne Maßstab

*Die Begründung zum Bebauungsplan lag als Fassung vom 11.05.2009 mit Änderungen/Ergänzungen vom 28.05.2009 den städtischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vor. Die Fassung entspricht inhaltlich der hier vorliegenden.

1 Vorbemerkungen

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den nördlichen Bereich des Stadtteiles Kloppenheim südlich der L 3205 ist bereits seit einigen Jahren Gegenstand planerischer Erwägungen der Stadt Karben. In der 40. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben vom 09.09.2005 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Sauerborn“ in der Gemarkung Kloppenheim beschlossen.

Geltungsbereich sowie Planung wurden in Abstimmung mit einem Baulandentwickler so modifiziert, dass nunmehr eine Variante entwickelt wurde, die die Ergänzung an Bauflächen für den Stadtteil Kloppenheim langfristig und bedarfsgerecht sicherstellen soll.

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Mittelpunkt der Planung steht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO₁₉₉₀. Ergänzend gelangen ein rd. 3.800 m² umfassendes Mischgebiet (MI) i.S. § 6 BauNVO₁₉₉₀ und im Osten des Plangebietes sowie entlang der L 3205 eine ausreichend dimensionierte Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), um die Errichtung bzw. Erweiterung der Lärmschutzanlage vorzubereiten, zur Ausweisung.

1.2 Verfahren

1.2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat auf der Grundlage der o. g. Konzeption in ihrer Sitzung am 18.06.2008 für den im Osten erweiterten Geltungsbereich die Aufstellung beschlossen und die Vorentwurfsunterlagen zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

1.2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der 8. öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Kloppenheim am 05.05.2008 im Sitzungszimmer der „Ratsschänke“ Kloppenheim, wurde die Öffentlichkeit gemeinsam mit den politischen Vertretern über die Planung unterrichtet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung im Zeitraum vom 11.08.2008 bis einschließlich 22.08.2008 statt.

1.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zu der o.g. Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 22.07.2008 über die Planung informiert und gebeten, ihre Stellungnahme bis zum 22.08.2008 abzugeben.

1.2.4 Offenlagebeschluss und Offenlage

Die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 189 „Sauerborn“ wurde nach vorhergehender Beratung in den städtischen Gremien von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 06.02.2009 beschlossen.

Die Offenlage erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.02.2009 in der Wetterauer Zeitung in der Zeit vom 23.02.2009 bis zum 27.03.2009 (einschließlich).

1.2.5 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zu der o.g. Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 16.02.2009 über die Planung informiert und gebeten, ihre Stellungnahme bis zum 27.03.2009 abzugeben.

1.2.6 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 189 „Sauerborn“ wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 03.07.2009 als Satzung beschlossen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Sauerborn“ schließt sich nördlich an die bestehende Bebauung des Stadtteiles Kloppenheim an und entwickelt sich in Richtung Norden bis zur L 3205.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Gemarkung Kloppenheim, Flur 1, Flst. Nr. 258 (Frankfurter Straße) und Flur 7, Flst. Nr. 308 tlw., 310/1, 310/2, 310/3, 311, 312/2, 313/1, 314 (Wegeparzelle im Süden), 315 tlw. (Geringsweg), 317 sowie 321 tlw.

Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden	die Straßen- bzw. Grabenparzelle der Landesstraße (L 3205) sowie daran anschließend ein Einkaufsmarkt,
Westen	die „Frankfurter Straße“,
Süden	die Gärten der von der Straße „Im Sauerborn“ aus erschlossenen Wohnbebauung.
Osten	der Fuß- und Radweg Geringsweg-Toom, sowie Grünflächen und Wohnbebauung

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 4,4 ha.

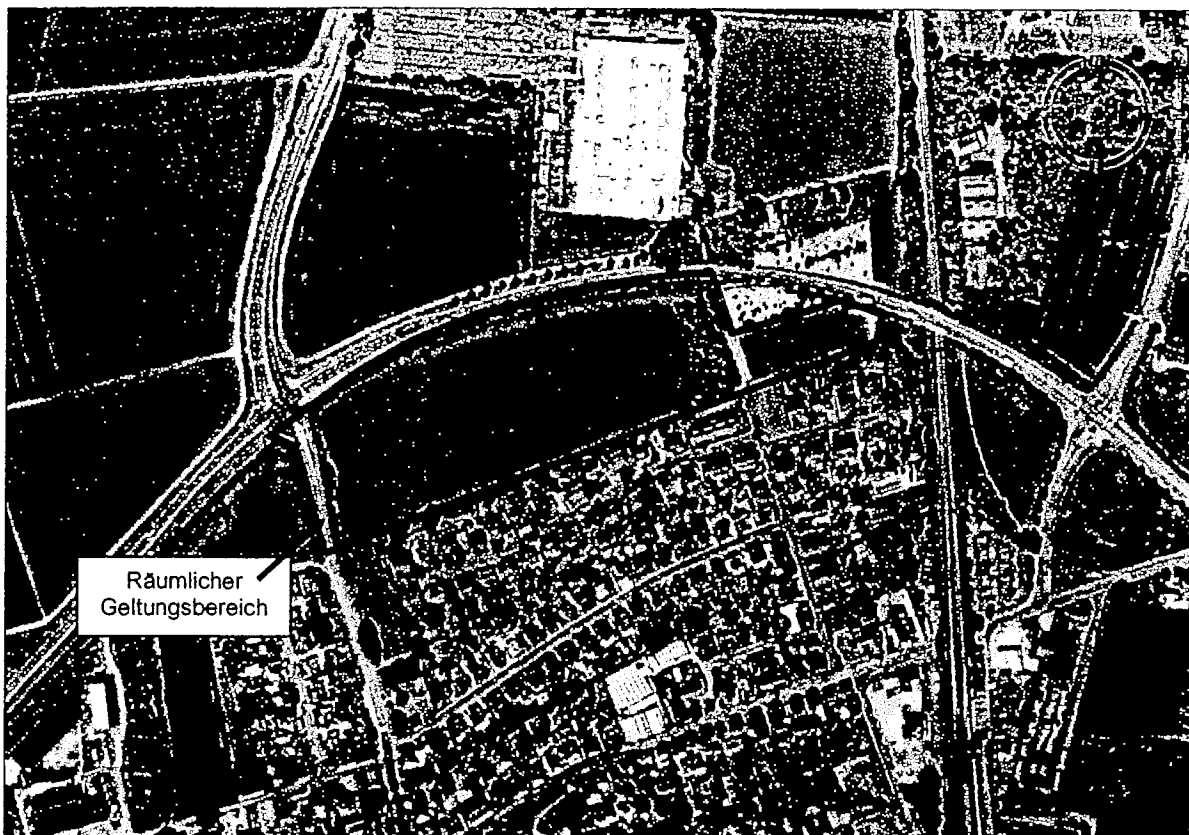
Zur Ausweisung gelangen Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO₁₉₉₀, Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO₁₉₉₀ sowie Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, um die Errichtung bzw. Erweiterung der Lärmschutzanlage vorzubereiten.

Flächenwidmungen im Bebauungsplan

Wohngebiet	überbaubare Grundstücksfläche	1,411 ha	2,351 ha
	nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,940 ha	
Mischgebiet	überbaubare Grundstücksfläche	0,310 ha	0,387 ha
	nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,077 ha	
Verkehrsflächen	Erschließungsstraßen	0,820 ha	0,988 ha
	Wege	0,168 ha	
Öffentliche Grünflächen	Lärmschutzwall	0,403 ha	0,624 ha
	Verkehrsbegleitgrün, Ortsrandeingrünung	0,221 ha	
Gesamtfläche			4,350 ha

Die Umsetzung der Bebauung kann in mehreren Bauabschnitten vollzogen werden.

Luftbild



genordet, ohne Maßstab

Ansichten

<p>Ansicht Landesstraße (L 3205) und Wall</p>	<p>Überblick von Süden über das Plangebiet</p>
<p>Ansicht südliche Wegeparzelle und Wohnbebauung</p>	<p>Ansicht Geringsweg</p>

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Südhessen 2000/2004 stellt für den Bereich Siedlungsfläche - Planung dar.

In den Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 22.09.2008 und 23.03.2009 wird ausgeführt, dass die Bauleitplanung in dem im Regionalplan Südhessen 2000 als Siedlungsfläche (Zuwachs) ausgewiesenen Bereich keinen grundsätzlichen Bedenken begegnet.

1.4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Karben von 1999 stellt für den räumlichen Geltungsbereich Wohnbaufläche - Planung dar. Die Signatur wird entlang der Frankfurter Straße und der Landesstraße durch Baumdarstellungen ergänzt.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) Entwurf 2007 stellt „Wohnbaufläche - Bestand und Planung“ dar.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird im Westen durch ein rd. 3.800 m² großes Mischgebiet ergänzt. Die Flächengröße des geplanten Mischgebietes begründet die Annahme, dass seitens des Planungsverbandes die Darstellungen zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Erstellung des RegFNP soweit erforderlich angepasst werden und die hier vorliegende teilräumliche Änderung in Mischbaufläche für einen Bereich von rd. 3.800 m² mit einbezogen werden kann. Die Stadt Karben geht davon aus, dass eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Karben von 1999 insofern nicht erforderlich werden dürfte.

Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main führt in seinen Stellungnahmen vom 28.08.2008 und 16.02.2009 aus, dass keine Bedenken zu der vorgelegten Planung erhoben würden.

Das im nordwestlichen Plangebiet dargestellte Mischgebiet weiche allerdings geringfügig von der Darstellung „Wohnbaufläche“ des Flächennutzungsplans der Stadt Karben und der Darstellung „Wohnbaufläche, geplant“ des künftigen Entwurfs des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) ab. Die geringfügige Abweichung vom künftigen Entwurf des RegFNP liege jedoch im Interpretationsspielraum des RegFNP, so dass der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB als entwickelt angesehen werden kann.

1.4.3 Verbindliche Bauleitplanung


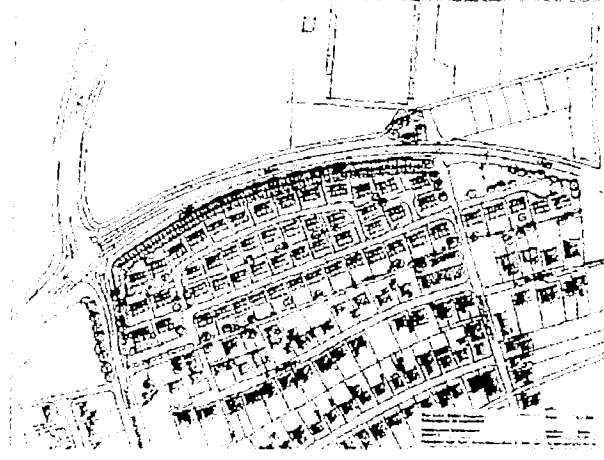

Für den Planbereich gibt es keinen Bebauungsplan.

Die übergeordneten Planungsebenen (vgl. Ziffer 1.3.1 und 1.3.2) stehen dem Bebauungsplan Nr. 189 „Sauerborn“ insgesamt nicht grundsätzlich entgegen.

1.4.4 Stadträumliche Einbindung und städtebauliches Konzept

Die Qualität des Gebietes ergibt sich aus der Südexposition und den guten verkehrlichen sowie infrastrukturellen Anbindungen (überörtliche Straßen, Anschluss an die Ortslage sowie Bahnhof und Nahversorgung in fußläufiger Entfernung). Hierbei kann auf ein bestehendes Wegenetz zurückgegriffen werden, das im Zuge der weiteren Planung eingebunden wird.

Besonderer Berücksichtigung bei der Planung bedürfen die Belange des Verkehrs i.S. der Gestaltung einer funktionierenden Anbindung an die Frankfurter Straße und den Geringsweg, des Immissionsschutzes (Stichwort: Verkehrslärm) und der Wasserwirtschaft (Ver- und Entsorgung). Die Entwurfsideen für das Plangebiet basieren im Wesentlichen auf der Entscheidung, eine nachfrageorientierte Entwicklung des Baugebietes ggf. in mehreren Bauabschnitten bereitzustellen und dabei die bestehenden Strukturen angemessen zu berücksichtigen.

	<p>Variante 2</p> <ul style="list-style-type: none"> •Abschnittsweise Erschließung im Baugebiet entsprechend dem nachgewiesenen Bedarf möglich. •Unterschiedliche Qualitäten an Baugrundstücken können angeboten werden, Bildung von kleineren Gemeinschaften im Quartier möglich. •Südexposition überwiegend vorgesehen. •Vernetzung durch Fußwege; Anbindung an das bestehende Quartier. •Potenzial für ein Baugebiet mit Einzel- und Doppelhäusern, dargestellt sind rd. 47 Bauplätze •Ergänzende Infrastruktureinrichtungen wie Spielplatz und Quartierstreffpunkt möglich
	<p>Variante 3</p> <ul style="list-style-type: none"> •Abschnittsweise Erschließung im Baugebiet entsprechend dem nachgewiesenen Bedarf möglich. •Potenzial für ein Baugebiet mit Einzel- und Doppelhäusern, bzw. Hausgruppen, dargestellt sind rd. 57 Baugrundstücke •Südexposition überwiegend vorgesehen. •Ergänzende Infrastruktureinrichtungen wie Spielplatz und Quartierstreffpunkt möglich. <p>Die Variante 3 wurde durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.06.2008 als Grundlage zur Weiterbearbeitung empfohlen. Ergänzend wurde die Festsetzung eines rd. 3.800 m² umfassenden Mischgebietes im Westen des räumlichen Geltungsbereiches beschlossen.</p>
	<p>Variante 4</p> <ul style="list-style-type: none"> •Abschnittsweise Erschließung im Baugebiet entsprechend dem nachgewiesenen Bedarf möglich. •Konsequente Südexposition der Baugrundstücke. •Unterschiedliche Qualitäten an Baugrundstücken können angeboten werden. •Potenzial für ein Baugebiet mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen, dargestellt sind rd. 56 Bauplätze •Ergänzende Infrastruktureinrichtungen wie Spielplatz und Quartierstreffpunkt möglich.

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt in einem möglichst weit von der Kreuzung entfernten Bereich über die Anbindung an die Frankfurter Straße. Der im Bereich des bestehenden Wirtschaftsweges vorhandene 20-kV-Endmast ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, die Möglichkeit eines Rückbaus zu prüfen. Eine weitere Anbindung erfolgt durch Verlängerung des bestehenden Weges im Geringsweg.

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung gewürdigt. Die Ergebnisse haben Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Der Entwurf sieht eine Erschließung des Plangebietes „Sauerborn“ optional in mehreren Bauabschnitten vor. Die Bauabschnitte folgen bei den Varianten 3 und 4 in Nord-Süd-Richtung dem Geländeverlauf bzw. bei der Variante 2 den einzelnen, sich um die Stichstraßen bildenden Wohngruppen.

Bei der Herstellung der Verbindungsstraße zwischen Frankfurter Straße und Geringsweg ist spätestens beim Ausbau eine optische und plastische Bremse des Durchgangsverkehrs einzuplanen, damit sich diese rd. 250 m lange Straße nicht zur „Rennstrecke“ entwickeln kann.

Die innere Struktur der Varianten ist einfach und direkt und ermöglicht somit einen hohen Grad an Flexibilität für zukünftige Entwicklungen und die entsprechenden Nachfragen an Grundstücksgrößen und Grundstücksstruktur. Das Konzept kann flexibel auf eine sich ändernde Nachfrage reagieren. In den städtebaulichen Gestaltungsskizzen sind insbesondere Grundstücke für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern dargestellt, die sich jedoch entsprechend der Nachfrage modular teilen lassen. Im Bebauungsplan „Sauerborn“ (Vorentwurf: Stand 16.06.2008) ist im Allgemeinen Wohngebiet z.B. die Anlage von rd. 50 Baugrundstücken dargestellt, die für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen sind. Die Fläche kann abschnittsweise erschlossen werden. Hinzu kommen die in dem im rd. 3.800 m² umfassenden westlichen Teilbereich als Mischgebiet festgesetzten Flächen.

Der Katalog an möglichen Bautypen reicht insofern vom freistehenden Einfamilienhaus und dem Doppelhaus bis zur geschlossenen Reihenhausbauung, die jedoch in diesem Plangebiet allenfalls eine Angebotsabrundung darstellen soll. Das rd. 4,4 ha große Gebiet eignet sich aufgrund seiner Ausrichtung gut zur aktiven und passiven Nutzung von Sonnenenergie.

2 Inhalt und Festsetzungen

In Ausführung der Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweisung gelangt ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀).

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Aus städtebaulichen Gründen werden gem. § 1(6)1 BauNVO, mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als nicht zulässig festgesetzt. Dies ist u. a. in der Lage innerhalb eines durch Wohnbebauung geprägten Gebietes und der damit zusammenhängenden erforderlichen Rücksichtnahme begründet.

Weitere städtebauliche Gründe, die den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor.

In den Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 eine bedingte Festsetzung integriert. Sie bezieht sich auf die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes. Zur Wahrung zumutbarer Wohnverhältnisse sind in dem Plangebiet aufgrund der immissionsträchtigen Landesstraße Anlagen aktiven Lärmschutzes erforderlich. Die Zulässigkeit der Wohnnutzung wird insofern an die aufschiebende Bedingung geknüpft, dass die vorgesehene Lärmschutzanlage hergestellt ist bevor dort das Wohnen möglich ist. Die Bauherren wissen durch diese Festsetzung, dass die neue Nutzung erst nach Eintritt der Bedingung zulässig ist und können entsprechend kalkulieren. Die Belange des bisherigen Eigentümers können dadurch gewahrt werden, dass die bisherige, z. B. landwirtschaftliche Nutzung, unter einer entsprechend auflösender Bedingung zulässig ist.

2.2 Mischgebiet

Zur Ausweisung gelangt zur Abrundung des Angebotes im Westen des Plangebietes ein rd. 3.800 m² umfassendes, dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienendes Mischgebiet i.S. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀) zur Ausweisung.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie
- eingeschränkt Vergnügungsstätten.
- Hinzu kommen Gebäude und Räume für freie Berufe.

Aus städtebaulichen Gründen werden gem. § 1(6) BauNVO die allgemein zulässigen Tankstellen (s.o.), sowie Vergnügungsstätten¹ ausgeschlossen.

¹ Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typischen Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen aber auch Diskotheken, Amüsierbetriebe, Video-Peep-Shows usw. zählen, wird festgesetzt, um die angestrebte Standortqualität zu gewährleisten.

Städtebauliche Gründe, die einen Ausschluss weiterer allgemein zulässiger und auch zu erwartender Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Bezugnahme auf den 2. Abschnitt der BauNVO₁₉₉₀ bestimmt durch

- die zulässige Grundflächenzahl²; die GRZ gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind
- die zulässige Geschossflächenzahl³; die GFZ gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind und
- die Festlegung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse⁴ sowie ergänzend die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen.

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt:

Grundflächenzahl	GRZ = 0,4 – die festgesetzte GRZ entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete, gestattet jedoch die geplante Bebauung und trägt der Umgebung Rechnung.
Geschossflächenzahl	GFZ = 0,8 – die festgesetzte GFZ unterschreitet die Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete, gestattet aber die geplante und sich in die Umgebung einfügende Bebauung.
Zahl der zul. Vollgeschosse	Z = II
Traufhöhe	TH = max. 6,5 m
Firsthöhe	FH = max. 10,5 m
Bauweise	offen (o)
Bautypen - Teilbaugebiet Nr. 1	E – Einzelhäuser
- Teilbaugebiet Nr. 2	E/D – Einzel- und Doppelhäuser

² Sofern die gemäß GRZ zulässige **Grundfläche** nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vollzogen werden kann, tritt die überbaubare Grundstücksfläche an Stelle einer GRZ; es gilt die jeweils engere Festsetzung. Auf die Festlegung der GRZ kann gleichwohl nicht verzichtet werden, da sie auch das Maß der zulässigen Überschreitung für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten usw. definiert.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 % überschritten werden.

³ Die **Geschossfläche** ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

⁴ Die **Höhenentwicklung** der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als ¾ der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Für das Mischgebiet gilt:

Grundflächenzahl	GRZ = 0,6 – die festgesetzte GRZ entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete, gestattet jedoch die geplante Bebauung und trägt der Umgebung Rechnung.
Geschossflächenzahl	GFZ = 0,8 – die festgesetzte GFZ unterschreitet die Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete, gestattet aber die geplante und sich in die Umgebung einfügende Bebauung.
Zahl der zul. Vollgeschosse	Z = II
Traufhöhe	TH = max. 6,5 m
Firsthöhe	FH = max. 10,5 m
Bauweise	-
Bautypen	-

Das Plangebiet wird in **drei Teilbaugebiete** differenziert. Die einzige Unterscheidung der Teilbaugebiete 1 und 2 (Allgemeines Wohngebiet) liegt in der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.

Im Teilbaugebiet 3 (Mischgebiet) ist im Hinblick auf die potenziellen Nutzungen eine GRZ = 0,6 festgesetzt. Auf die Festsetzung von Bauweise und Bautypen wird verzichtet. Hier finden die einschlägigen Vorgaben der HBO Anwendung.

Der untere **Bezugspunkt** für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

Die Festsetzung der **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** gewährleistet noch nicht, dass unter Ausnutzung der landesrechtlichen Möglichkeiten mit der örtlichen Situation unverträgliche Gebäudehöhen ausgeschlossen bleiben. Hierfür bedarf es der ergänzenden Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen, die bei Gebäuden, die mit Pultdächern realisiert werden, der Festsetzung des unteren und des oberen Pultdachabschlusses entspricht. Der Bezugspunkt ist jeweils bestimmt, so dass die zukünftige Höhenentwicklung innerhalb des Baugebietes im Ergebnis eindeutig festgelegt ist.

Der eingriffsbestimmende Faktor, die **Grundflächenzahl**, entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO zurück, gestattet aber die geplante Bebauung. Darüber hinausgehend wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S. von Garten- und Gerätehütten beschränkt.

Die festgesetzte **Geschossflächenzahl** entspricht der festgesetzten Grundflächenzahl, multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Die festgesetzten **Mindestgrundstücksgrößen** sollen unterstützend auf das Planziel wirken, in Karben ein ergänzendes Angebot an großzügigeren Grundstücksgrößen zu schaffen.

2.4 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche

2.4.1 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die **offene Bauweise**, der gemäß die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen.

2.4.2 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt regelmäßig durch **Baugrenzen**, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben.

Dass trotz der flächenhaft ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nur in ihrem Maßstab zur Umgebung angemessen dimensionierte Gebäude entstehen können, wird durch die Festsetzung Einzelhäuser und Doppelhäuser in Kombination mit einer Begrenzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden bestimmt.

In der nördlichen Bauzeile des Allgemeinen Wohngebietes, die sich zur L 3205 orientiert, wird u.a. aus schallschutztechnischen Erwägungen, die Firstrichtung parallel zum Lärmschutzwall festgesetzt.

Für die verbleibenden Bereiche wird jedoch keine entsprechende Festsetzung getroffen, da die Erstellung des Bebauungsplanes nach wie vor der Grundvorstellung, einen städtebaulichen Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes zu schaffen folgt.

Hierbei gilt es sich dem Spannungsfeld zwischen Baufreiheit und nur begrenzt erforderliche Reglementierung zu bewegen. Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass die durch die Erschließung und Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen geschaffenen Grundlagen sowie die Entwicklung im Rahmen des Energiesektors bereits ausreichen, einen bewussten Bauherrn dazu zu bewegen, eine entsprechende Ausrichtung seines Dachfirstes zu wählen und ggf. entsprechende Einrichtungen zum Schutz von regenerativen Energien zu treffen.

Es sollte jedoch kein über städtebauliche Erfordernisse herausgehender Zwang zu einer diesbezüglichen Einrichtung entfalten werden.

Weitergehende Festsetzungen, die die Stellung der baulichen Anlagen betreffen, werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da die städtebauliche Struktur des Baugebietes mit der deutlichen Südausrichtung so prägnant ist, dass diese bereits alleine die Grundlage für eine „sonnenorientierte“ Bauweise bildet. Ausschließlich unterstützende Festsetzungen auf Kosten der Gestaltungsfreiheit erscheinen im vorliegenden Bebauungsplan nicht geboten.

2.4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der in Wohngebäuden zulässigen Wohnungen wird auf maximal 2 begrenzt, wobei anzumerken ist, dass bei Doppelhäusern jede Haushälfte als Wohngebäude mit entsprechend bis zu 2 Wohneinheiten ausgestattet werden kann.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude findet ihre Begründung in dem angestrebten Charakter des Baugebietes. Der Bau von Mehrfamilienhäusern sowie die Einrichtung von Klein- und Kleinstwohnungen könnten zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Gebietscharakters i.S. einer einheitlichen Struktur in Bezug auf die Wohnform führen und werden deshalb ausgeschlossen⁵.

Baudichte und Regionalplanung

Unter der Ziffer 2.4.1-8 wird im RPSüd Hessen 2000/2004 folgendes ausgeführt:

⁵ In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Stadt Karben in der Kernstadt für Mehrfamilienhausbebauung gewidmete Flächen nachweisen kann, d.h., den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Sinne § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB hinreichend Rechnung trägt.

"Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 WE/ha
- in verstärkter Besiedelung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- in Einzugsbereich vorhandener und geplanter S- und U-Bahnhaltepunkte 40 bis 60 WE/ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE/ha"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 "Sauerborn" umfasst eine Fläche von rd. 3,7 ha (4,35 ha abzüglich der bestehenden Verkehrsflächen (Frankfurter Straße) und dem Lärmschutzwahl). Für den hier zu betrachtenden Planungsfall würde bei angenommenen und geplanten rd. 108 Wohneinheiten (WE) eine Baudichte von rd. 29 WE/ha entstehen (für die Bebauung wurden überschlägig zwei WE/Gebäude angenommen). Die im Regionalplan für "verstärkte Besiedelung und Umgebung" empfohlenen zwischen 35 bis 50 Wohneinheiten/ha werden insofern unterschritten.

Darüber hinaus schafft die Stadt Karben in unmittelbarer Nähe zu der S-Bahn-Haltestelle mit dem Baugebiet „Am Hang“ gegenwärtig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete Bebauung, so dass die Stadt Karben davon ausgeht, dass die geplante verhältnismäßig aufgelockerte Bebauung im Bereich „Sauerborn“ den Belangen der Raumordnung nicht entgegensteht⁶.

3 Verkehrsflächen

3.1 Anbindung an das Fernstraßennetz

Die Stadt Karben liegt verkehrsgünstig an der B 3, die als Verlängerung der Frankfurter Straße unmittelbar vom Plangebiet erreichbar ist und die Stadt Karben an die BAB 5 anbindet. Darüber hinaus ist das Gebiet durch die Lage an der L 3205 (West-Ost-Verbindung) gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

3.2 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen. Das geplante Baugebiet wird umfassend an die Verkehrsträger des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radwege) angebunden:

S-Bahnlinie 6: Die S-Bahnstation Groß-Karben befindet sich je nach Ausgangspunkt im geplanten Baugebiet in einer Entfernung von 400 bis 700 m. Damit liegt das Baugebiet im fußläufigen Einzugsbereich der S - Bahn - Station. Werktags bestehen ein 15-Minuten-Takt in Richtung Frankfurt am Main und ein 30-Minuten-Takt nach Friedberg. Der Frankfurter Hauptbahnhof (ICE-Halt) ist in 30 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Busverkehr: Am Bahnhof Groß-Karben besteht die zentrale Bushaltestelle Karben, von der die Linien 7 (Bhf - Groß-Karben - Burg-Gräfenrode - Friedberg) und 26 (Bad Vilbel - Rendel - Bhf. Groß-Karben - Petterweil - Rosbach) verkehren. Im Stadtgebiet verkehren beide Buslinien werktags im 30-Minuten-Takt. Darüber hinaus besteht in Kloppenheim, Frankfurter Straße, in einer fußläufigen Entfernung von 500 m eine Bushaltestelle der Linie 26, die vom Schulbusverkehr (Bedarfsfahrten) angefahren wird.

⁶ Stichworte: (Ziffer: 2.4-6) Vor Ausweisung neuer Flächen sollen Baulandreserven in den Ortslagen sowie brachliegende Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen mobilisiert werden, (Ziffer: 2.4-5), eine Verdichtung der Wohnbebauung sollte insbesondere im fußläufigen Bereich attraktiver Haltestellen erfolgen etc.

In den Abendstunden besteht in Ergänzung zum Linienbusverkehr ein Anrufsammeltaxi, so dass eine Anbindung des Baugebietes an den ÖPNV in der Zeit von 4:50 bis 1:30 Uhr besteht.

Fuß/Rad: Das Fuß- und Radwegenetz mit einer innerstädtischen sowie regionalen Verbindung nach Norden, Westen und Osten ist Bestand. Der Bebauungsplan sieht eine Anbindung an die bestehenden Strukturen vor.

In Richtung Westen besteht ein gut ausgebauter, beleuchteter Fuß- und Radweg, der das Baugebiet über direkten und kurzen Weg mit dem Stadtzentrum und seinen Versorgungs- bzw. Freizeiteinrichtungen verbindet. Des Weiteren besteht eine Wegeverbindung in gleicher Qualität und in Unterführung der L 3205 zum nördlich gelegenen Verbrauchermarkt (ca. 200 m). Dieser Weg wird beim Bau der Lärmschutzanlage entsprechende Berücksichtigung finden und in seiner Funktion erhalten bleiben.

Die gute Anbindung und Erschließung des geplanten Baugebietes durch den ÖPNV bzw. das Fuß- und Radwegenetz wird zu Verlagerungseffekten auf den Umweltverbund führen. Daher kann zur weiteren Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes von einem Modal Split 60 MIV: 40 ÖPNV ausgegangen werden.

3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Verkehrserschließung der ausgewiesenen Bauflächen erfolgt über die Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz; hier: die möglichst weit von der Kreuzung B3 / L 3205 / Frankfurter Straße entfernte Anbindung an die Frankfurter Straße sowie der Ausbau des Weges in Verlängerung des Geringsweges.

Der Anschlussbereich Frankfurter Straße/B 3 wurde im Zuge des Verfahrens eingehender betrachtet. Die Untersuchungsergebnisse haben Eingang in den Entwurf des Bebauungsplanes gefunden.

Der Gutachter⁷ fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

„Auf der Grundlage der Werte des „Heftes 42“ [1], des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ [2] der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV) sowie der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) 2006 [3] wurden im Abschnitt 2 der vorliegenden Untersuchung die Ziel- und Quellverkehrsstärken des geplanten Baugebiets „Sauerborn“ mit einem Mischgebiet (Nettobaulandfläche 0,387 ha) und einer Wohnbebauung mit 50 Baugrundstücken ermittelt.

Die im Abschnitt 4 auf der Grundlage der Dimensionierungsverkehrsstärken des Abschnitts 3 durchgeführten Kapazitätsnachweise ergaben, dass der Anschlussknotenpunkt des geplanten Baugebiets „Sauerborn“ an die Frankfurter Straße die zu erwartenden Ziel und Quellverkehrsstärken des Baugebiets unter Beachtung der zu erwartenden Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2020 in Form einer nicht lichtsignalgeregelten Einmündung mit einem Aufstellbereich für zwei linksabbiegende Fahrzeuge à 6 m bei sehr guter Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A gemäß HBS) aufnehmen kann (Gestaltungsvorschlag siehe Anlage 5 des Gutachtens).

Die geringen Zuwächse der Verkehrsstärken im Bereich des vollverkehrsabhängig gesteuerten Knotenpunkts „Frankfurter Straße / B 3 / L 3205“ durch das geplante Baugebiet „Sauerborn“ lassen die Umlaufzeiten – und damit auch die Wartezeiten – in den Spitzenzeiten lediglich um 3 bis 4 Sekunden bzw. unter Beachtung der Verkehrszuwächse bis zum Jahre 2020 um 4 bis maximal 6 Sekunden ansteigen. Die Verkehrsteilnehmer werden diese Auswirkungen nicht wahrnehmen, sodass an diesem Knotenpunkt baulichen oder betrieblichen Veränderungen durch das geplante Baugebiet „Sauerborn“ nicht erforderlich sind.“

⁷ Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des geplanten Baugebiets „Sauerborn“ an die Frankfurter Straße und den Knotenpunkt B 3 / L 3205, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, 35398 Gießen-Allendorf, Stand 22.11.2008

Die innere Erschließung, die sich in einem U-förmigen Bogen durch das Plangebiet zieht, folgt der Vorstellung, die Baugrundstücke überwiegend von Norden aus zu erschließen. Der zusätzlich zu erwartende Ziel- und Quellverkehr ist wohnbezogen. Der Straßenquerschnitt der o.g. Haupterschließung wird in einer Breite von 7,5 m und der der Planstraßen bzw. Wohnstraßen⁸ abgestuft auf 7 bzw. 6 m festgesetzt. Die Straßenbreite erlaubt einen Ausbau mit gezielt eingesetzten Verschwenkungen der Fahrbahn sowie im Bereich der Haupterschließungsstraße ergänzend auch von Stellplätzen (Längsparker). Ausreichende Wendemöglichkeiten und Kurvenradien für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge können sichergestellt werden.

Zu Gunsten der Wahrung der Flexibilität bei den zukünftigen Grundstückszuschnitten und somit auch der variierenden Bauherminteressen wird auf eine konkrete Festsetzung von Bereichen für Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken verzichtet. Allerdings wird festgesetzt, dass Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 6 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig sind. Die Garagen dürfen eine Gesamtbaukörperlänge von 8 m nicht überschreiten, wobei höchstens 50 % der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden darf. Bei Eckgrundstücken hat jeweils eine Straßenseite ohne Ein- und Ausfahrten zu verbleiben.

3.4 Ruhender Verkehr

Im Hinblick auf die geplante Bebauung ist dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Stellplätze für Pkw zur Verfügung gestellt werden können. Innerhalb des Baugebietes sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser sowie in untergeordneten Teilbereichen zur Abrundung des Angebotes auch Reihenhäuser zulässig, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf maximal 2 je Wohngebäude begrenzt.

Der Stellplatznachweis ist auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Karben zu führen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Der Bebauungsplan sowie die angestrebte verhältnismäßig geringe Baudichte stehen diesen Vorgaben nicht entgegen.

4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan wurden schalltechnische Untersuchungen⁹ zur Beschreibung der Geräuschbelastung des Planungsgebietes durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens, das konkrete bauliche und technische Vorschläge zur Konfliktbewältigung enthält, wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und in die Abwägung eingestellt.

Die Gutachtliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass aktive Schallschutzmaßnahmen parallel zu den Verkehrswegen am Rande der geplanten WA- und MI-Flächen erforderlich werden. Hierzu kann die zurzeit in einem Teilbereich vorhandene Erdwallanlage in westlicher Richtung fortgeführt werden. Die Schallschutzanlage soll dabei eine Höhe von $h = 5$ m über Gradientenstraße erreichen.

⁸ vgl. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)

⁹ Schalltechnische Untersuchungen zur Darstellung der Geräuschbelastung des Planungsgebietes, Gutachterliche Stellungnahme P 08016, GSA Limburg GmbH, Stand 18.09.2008 und P 08016 1. Ergänzung, Stand 08.01.2009 sowie Kommentierung zur Stellungnahme der TöB im Bauleitplanverfahren, Stand 08.05.2009 / 12.05.2009

Hinzu kommt die zur Entlastung der Siedlungsfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes empfohlene Schallschutzwand mit einer Höhe von $h = 3,5$ m an der L 3205.¹⁰

Die Berechnungen zur Ausweisung der Lärmpegelbereiche wurden auf diese Planungssituation angepasst.

Im Gutachten wird Folgendes ausgeführt (Auszug):

Die Berechnungsergebnisse für die im Plangebiet zu berücksichtigende Geräuschbelastung aus den Verkehrsgerauschemissionen der B 3 / L 3205 zeigen unter Beibehaltung der Berechnungsansätze der Gutachterlichen Stellungnahme P 08016 (Prognosefall 2015), dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete unter „Freifeldbedingungen“ (d. h. eine zusätzliche, durch den zukünftigen Gebäudebestand entstehende Bebauungsdämpfung ist nicht berücksichtigt), im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes überschritten wird. Der schalltechnische Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete für die Nachtzeit - 45 dB(A) - wird im gesamten Plangebiet überschritten.

Die Fassadenabschnitte der nördlichen Baureihe - Nordfassaden - werden in der Größenordnung von > 49 dB(A) zur Nachtzeit belastet, da die Schirmwirkung der Schallschutzanlage in diesem Bereich sich deutlich reduziert. Für Immissionsaufpunkte in Dachgeschossen in Höhe der ersten Baureihe - und mit Einschränkung der zweiten Baureihe - muß bei einer Schallschutzwandanlage mit einer Höhe von $h = 5$ m mit der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der Verkehrslärmschutzverordnung - nachts 49 dB(A) - und für die erste zur Straße hin orientierte Baureihe auch für Mischgebiete - nachts 45 dB(A) - gerechnet werden.¹¹

Die Gutachtliche Stellungnahme P 08016 sieht für diesen Betrachtungsfall vor, die bauliche Schallschutzanlage um ca. 2 m zu erhöhen. Kann eine entsprechende Anhebung der Schallschutzanlage nicht vorgenommen werden, sind Alternativmaßnahmen vorzusehen, die durch passive Schallschutzmaßnahmen an der Gebäudehülle und/oder architektonisch / konstruktive Maßnahmen (Grundrissgestaltung und Raumnutzung) einen Ausgleich für die Geräuschbeaufschlagung erreichen.

Da in dem bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Karben sowie im Entwurf vorliegenden Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) als geplante Wohnbaufläche dargestellt, jedoch entsprechend vorbelasteten Bereich, zwischen vorhandener Bebauung und dem bestehenden Verkehrsweg (L 3205) die Einhaltung größerer Abstände zur Straße oder die Anlage noch größer dimensionierter Schallschutzanlagen insbesondere aus städtebaulichen Gründen, wie z.B. hier dem Orts- und Landschaftsbild unmittelbar am Ortseingangsbereich, dem Eindruck des „eingeschlossen seins“ innerhalb des Plangebietes sowie den entstehenden Kosten von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben auch nach ausgiebiger städtebaulicher Abwägung als nicht angemessen bewertet wird, werden die Festsetzungen im Bebauungsplan um entsprechende Aussagen zum passiven Schallschutz sowie zur Gebäudestellung ergänzt.

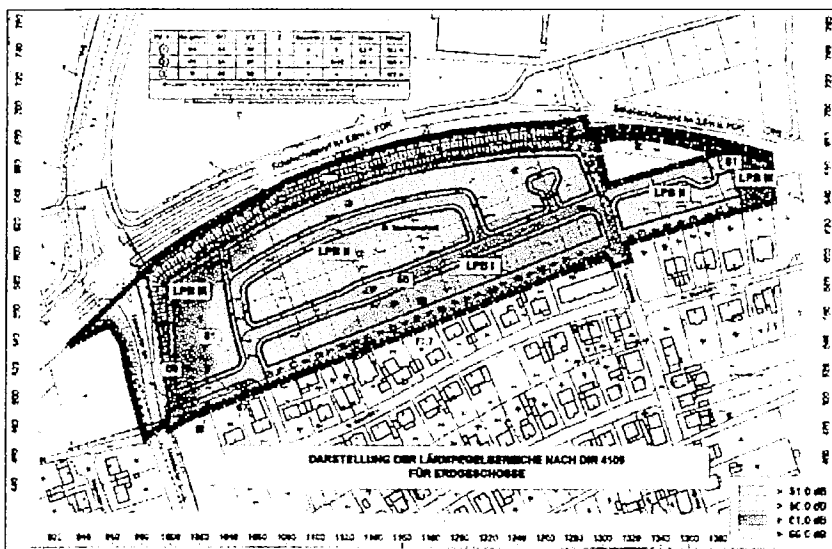
¹⁰ In den Sitzungen des Ausschusses für Stadtplanung und Infrastruktur der Stadt Karben am 07.01.2009 und 21.01.2009 wurden die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchungen einschließlich unterschiedlicher Planungsvarianten eingehend diskutiert. Im Ergebnis wurde der nunmehr in das Planverfahren eingestellten o.g. Variante insbesondere aus städtebaulichen Gründen der Vorzug eingeräumt.

¹¹ Auszug aus der Kommentierung der GSA Limburg vom 12.05.2009 der im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahme.

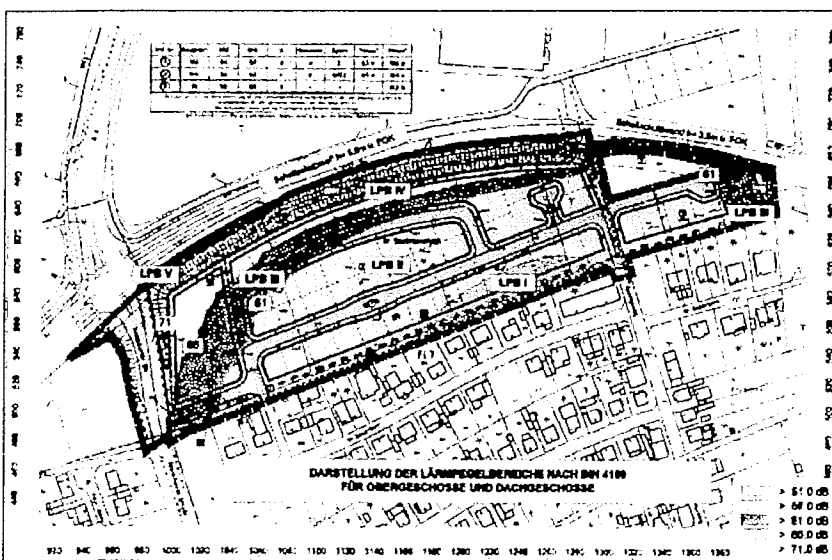
Der Bebauungsplanentwurf „Sauerborn“ Stand 22.01.2009 sieht insofern zum Schutz vor, dass gegen die verbleibenden Geräuschbelastungen für die in Randlage des Planungsgebietes entstehende Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz Im Hochbau“ festgesetzt werden¹².

Hierbei ist es unerheblich, ob eine Festsetzung als Mischgebiet oder als Allgemeines Wohngebiet erfolgt.

Die für diese Planungssituation auszuweisenden Lärmpegelbereiche sind nachfolgend dargestellt:



Plankarte aus dem Gutachten P 08016 1. Ergänzung, GSA Limburg Stand: 01/09



Plankarte aus dem Gutachten P 08016 1. Ergänzung, GSA Limburg Stand: 01/09

Im Gutachten wird hierzu ausgeführt:

Für eine geplante Bebauung in Höhe der ersten Baureihe zur L 3205, sind für die nach Norden orientierenden Gebäudedefassaden in Höhe des Erdgeschosses die Anforderungen entsprechend den Lärmpegelbereichen II + III und für das erste Obergeschoss/ ausgebaute Dachgeschoss entsprechend dem Lärmpegelbereich IV zu berücksichtigen.

Für die abgewandten Gebäudedefassaden können geringere Außengeräuschbelastungen, gemäß den Abschlagsregelungen der DIN 4109 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfalle berücksichtigt werden.

¹² Bezüglich der Definition siehe die Gutachtliche Stellungnahme P 08016, Kapitel 5.4, Passive Schallschutzmaßnahmen.

Das entsprechende Berechnungsverfahren zur Ableitung der erforderlichen Schalldämmwerte der Umfassungsbauteile enthält DIN 4109. Hierauf wird verwiesen.

Für weite Bereiche des Planungsgebietes gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß dem Lärmpegelbereich I und II. Besondere bauliche Aufwendungen zur Erfüllung dieser Anforderung sind hierbei in der Regel nicht erforderlich.

DIN 4109 enthält den Hinweis, dass bei Außengeräuschbelastungen > 45 dB(A) während der Nachtzeit bei teilgeöffneten Fenstern / Kippstellung eine ausreichende Schlafruhe häufig nicht mehr gegeben ist. Für die Planungsgebiete wird empfohlen, für Schlafräume / Kinderzimmer, etc. von Gebäuden in erster Baureihe zur L 3205 / Frankfurter Straße schallgedämmte Lüftungselemente in Verbindung mit den Schallschutzverglasungen vorzusehen. Die schallgedämmten Lüftungselemente sollen dabei die gleiche Anforderungsklasse an die Schalldämmung wie die Fensteranlagen aufweisen.

Die Fensteranlagen können dann im Bedarfsfalle geschlossen gehalten werden, ohne eine ungenügende raumlufthygienische Situation hervorzurufen. Auf den Einsatz schallgedämmter Lüftungselemente im Fassadenbereich kann bei Passivhäusern / Niedrigenergiehäusern dann verzichtet werden, wenn durch anderweitig dimensionierte Entlüftungseinrichtungen eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume hergestellt werden kann.

Zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes werden die getroffenen Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen im Baugebiet „Sauerborn“ ergänzt.

Zur Vermeidung von Immissionsaufpunkten in ausbaubaren Dachgeschossen, z. B. durch Giebelausrichtung in Nord-Süd-Richtung wird für die erste Baureihe eine Firstausrichtung in Ost-West-Richtung im Bebauungsplan vorgeschrieben, so dass Fensteranlagen (Ausnahme Dachflächenfenster) nur in den seitlichen Giebelwänden entstehen. Durch die Gebäudeeigenabschirmung reduziert sich die Geräuschbelastung für diese Fensteranlagen.

Soweit Dachflächenfenster auf der Nordseite vorgesehen sind, sind die Grundrisse der Gebäude für die oberhalb des 2. Vollgeschosses so zu gestalten, dass keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109, z.B. Wohn- und Schlafräume sowie Aufenthaltsräume entstehen. Eingerichtet werden können hingegen Wohnküchen, Hauswirtschaftsräume, Nebenräume, usw. .

Die Maßnahmen sind geeignet, die zu erwartende Geräuschbelastung der ersten Baureihe für die dort zu errichtenden Gebäude / Bewohner zu minimieren.

Die Anforderungen an die Lärmpegelbereiche gemäß den bisher vorgenommenen Ausweisungen (Lärmpegelbereich III und IV für die erste nördliche Baureihe) werden beibehalten. Schallgedämmte Lüftungselemente sind für die Fensteranlagen, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, vorzusehen.

Die entsprechenden Empfehlungen des Gutachtens haben wie folgt Eingang in den Bebauungsplan gefunden:

Ziffer 2.5 der Textlichen Festsetzungen: Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Ergänzend zu den Schallschutzanlagen sind bei der Herstellung der Gebäude die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 1989, zu berücksichtigen:

- Die Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wände einschließlich Fenster, auch Dachflächen für ausbaubare Dachgeschosse) von Aufenthaltsräumen für Menschen in Wohnungen o.Ä.. muss bei Einstufung in den Lärmpegelbereich IV mind. 40 dB, Lärmpegelbereich III mind. 35 dB und bei Einstufung in den Lärmpegelbereich II min. 30 dB betragen.

- Die Anforderungen an die Fensteranlagen betragen bei Fensterflächenanteilen der Außenfassade zwischen 20% und 50% bei einer Einstufung in den Lärmpegelbereich IV erf. $R'w = 35-37$ dB und in den Lärmpegelbereich III erf. $R'w = 30-32$ dB sowie im Falle einer Zuordnung in den Lärmpegelbereich II erf. $R'w < 30$ dB.¹³
- Soweit in der an den Lärmschutzwall angrenzenden Bauzeile Dachflächenfenster auf der Nordseite vorgesehen sind, sind die Grundrisse der Gebäude oberhalb des 2. Vollgeschosses so zu gestalten, dass keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109, z.B. Wohn- und Schlafräume sowie Aufenthaltsräume entstehen. Eingerichtet werden können hingegen Wohnküchen, Hauswirtschaftsräume, Nebenräume etc.

Darüber hinaus wurde in der nördlichen Bauzeile des Allgemeinen Wohngebietes, die sich zur L 3205 orientiert, u.a. aus schallschutztechnischen Erwägungen, die Firstrichtung parallel zum Lärmschutzwall festgesetzt.

Die im Einzelfall heranzuziehenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind den kartografischen Darstellungen der Gutachterlichen Stellungnahme P 08016 1. Ergänzung der GSA Limburg vom 08.01.2009 zu entnehmen. Die Gutachterliche Stellungnahme der GSA Limburg vom 18.09.2008 in der Fassung der 1. Änderung vom 08.01.2009 ist als Anlage Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei und wird entsprechend in die Abwägung eingestellt.

5 Berücksichtigung umweltplanerischer Belange

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v.a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert (vgl. **Teil E**).

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

¹³ Erf. $R'w$ = erforderliches bewertetes Schalldämmmaß

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das Ortsnetz. Die baureifen Pläne werden frühzeitig zur Abstimmung vorgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch der Löschwassernachweis geführt.

Die Detailabstimmung erfolgt insofern im Rahmen der nachfolgenden Ver- und Entsorgungsplanung.

Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist ferner die Möglichkeit der Substitution von Trink- durch Brauchwasser anzusprechen. Die Stadt Karben macht für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der in § 42 Abs. 3 HWG Satz 3 integrierten Satzungsermächtigung Gebrauch.

Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 Satz 3 HWG₂₀₀₇:

- Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 5 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen.

Im Zusammenhang mit dem Bau von Zisternen wird bereits an dieser Stelle auf Folgendes hingewiesen:

- „Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Ministerium für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 III 7-/9e 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1999 S. 709) enthalten“.

Der Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst Bauwesen, Fachstelle 4.5.5 weist in seiner Stellungnahme vom 28.07.2008 auf folgendes hin:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten-Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- a. Offene Wohngebiete 120 m
- b. Geschlossene Wohngebiete 100 m
- c. Geschäftsstraßen 80 m

Für den Einbau der Hydranten sind die „Hydrantenrichtlinien“ - DVGW Regelwerk W 331/I-IV - einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

6.2 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

6.3 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellengebietes (HQSG) von 1929. Nach dieser Verordnung bedürfen Abgrabungen und Bohrungen über 5 m einer Genehmigung. Die Ausnahmegenehmigung hierfür erteilt die Untere Wasserbehörde des Wetteraukreises. Die Genehmigungspflicht ist insbesondere bei der Errichtung von Erdwärmesonden zu beachten. Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist daher neben der wasserrechtlichen Erlaubnis eine Genehmigung nach § 88 Hessisches Wassergesetz (HWG) erforderlich.

6.4 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

6.5 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge des Bebauungsplanes einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: Die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt. Hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält zahlreiche Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, z.B. durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen usw..

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO₂₀₀₂ verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Bei der getroffenen Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich mithin (nur) um die vom Gesetzgeber ausdrücklich zugelassene Konkretisierung einer ohnehin geltenden Bestimmung.

6.6 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet und auch keine oberirdischen Gewässer.

6.7 Abwasser

Die Abwasserableitung erfolgt im Mischsystem durch Anschluss an die bereits vorhandenen Kanäle, die jedoch im Bereich des Geringsweges in der Rohrdimension vergrößert werden müssen.

Eine Entwässerungsstudie des Ing.-Büros Golükes Ingenieure, Mühlthal, hat ergeben, dass das Baugebiet mit Maßnahmen zur Kapazitätsvergrößerung der Kanäle und zur Abflusssdämpfung ohne Ver-

schlechterung des Entwässerungskomforts angeschlossen werden kann. Das Ing.-Büro führt in der Stellungnahme vom 12.06.2008 aus:

1. Der vorhandene Kanal im Geringsweg wäre durch den Anschluss des Baugebietes überlastet. Daher muss der Kanal auf einer Gesamtlänge von rd. 250 m von DN 300 auf voraussichtlich DN 500 bzw. von DN 500 auf voraussichtlich DN 700 vergrößert werden.
2. Die nachfolgenden beiden Halterungen in der Bahnhofstraße dürften mit einem nur mäßigen Einstau über Scheitel auch bei einem 2-jährigen Regenereignis überlastet sein.
3. Eine zusätzliche Minderung der Abflussspitzen aus dem Neubaugebiet ließe sich auch durch entsprechend dimensionierte Retentionskanäle im Baugebiet (und/oder durch Retentionszisternen) auf den Grundstücken erzielen.

Diese vorläufigen Aussagen werden durch einen sorgfältigen hydraulischen Nachweis im Zuge der Entwurfsplanung überprüft, im Zuge dessen auch die nachfolgenden Sammlerstrecken genauer betrachtet werden. Die Detailabstimmung erfolgt insofern im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

6.8 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sowie Quellen und quellige Bereiche werden nicht berührt.

6.9 Altablagerungen/Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises bittet in seiner Stellungnahme vom 01.08.2008 um die Aufnahme der folgenden Textpassagen:

Wegen der Berücksichtigung des Hessischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAItBodSchG) vom 28.09.2007 ist folgender Hinweis aufzunehmen:

- Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach Abs. 1 v.g. Vorschrift unverzüglich die Bodenschutzbehörde bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt als zuständige Behörde zu informieren.
- Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die zuständige Behörde zu benachrichtigen. Nach § 4 Abs. 2 HAItBodSchG sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde bzw. durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt zu unterlassen.
- Wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAItBodSchG bei der Bodenschutzbehörde anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich mehr um als 600 Kubikmeter Material handelt.
- Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAItBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit „einfachen Mitteln“ erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung.
- Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Als Leitfaden für eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung, Verwertung und Beseitigung von Bauabfällen ist das Merkblatt der Hessischen Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilung Umwelt, über die „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand 04.04.2006 anzuwenden.

7 Leitungsinfrastruktur

Die OVAG weist in der Stellungnahme vom 20.08.2008 darauf hin, dass in dem ausgewiesenen Gebiet ein 20-kV-Kabel und 0,4 kV-Kabel verlegt sind. Zusätzlich sei (am südwestlichen Rand des Plangebietes) eine 20-kV-Freileitung vorhanden.

Es wird darum gebeten, bei eventuell notwendigen Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich der Kabel der OVAG die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg in Verbindung setzt.

Bei der Stellungnahme geht die OVAG davon aus, dass die Anlagen auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten sei für diese Anlagen ein Schutz- und Arbeitsstreifen von je 1,25 m Breite links und rechts der Kabeltrasse, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen.

Hierfür müsse sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und die hierfür erforderlichen Arbeiten ausführen kann. Zur Sicherung der Kabelleitung wäre eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit erforderlich.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches - durch geeignete Maßnahmen zu schützen seien.

Für die im Plangebiet vorhandene 20 kV-Freileitung seien gemäß DIN EN 50423 Schutzstreifen für Gebäude rechts und links der Leitungssachse sowie 3,0 m über den KE-Mast hinaus einzuhalten. In diesem Geländestreifen dürfen keine Maßnahmen getroffen werden, die den VDE-vorgeschriebenen Sicherheitsabstand zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung vermindern. So seien Veränderungen am Geländeniveau, das Errichten von Gebäuden, Bauwerken und sonstigen Anlagen oder auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur sehr eingeschränkt und nach Rücksprache mit der Fachabteilung in Friedberg möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Schutzstreifen bei Bedarf berechnet werden können.

Die vorhandene 20 kV-Freileitung mit zugehörigem KE-Mast könne im Bereich des Baugebietes durch ein 20 kV-Kabel ersetzt werden.

Beim Befahren der Leitungstrassen mit LKW, Raupen bzw. Und Aufstellen von Baumaschinen, wie Kränen, Förderbändern usw. sind die einschlägigen Vorschriften insbesondere in Bezug auf die 20 kV-Freileitungen zu beachten.

Sollten Tiefbauarbeiten (z.B. Kanal, Wasserleitung, Straßenbau) in Mastnähe (ca. 10m um den Maststandort) ausgeführt werden, wird die Stadt Karben darum gebeten, sich frühzeitig mit der Fachabteilung in Verbindung zu setzen. Gegebenenfalls müssen entsprechende Maßnahmen zur Mastsicherung vorgenommen werden.

Bei einer erforderlich werdenden Änderung der Anlagen erfolgt die Kostenregelung gemäß Konzessionsvertrag. Sollte dies aus Sicht der Stadt Karben und der Investoren nicht notwendig werden, bittet die OVAG um Information.

Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie wird der Bau einer Transformatorenstation für erforderlich gehalten. Ein geeigneter Standort wurde in der der Stellungnahme anliegenden Plankarte gekennzeichnet. Hierzu wird eine Fläche von 5 m Breite und 8 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten vorderen Grundstücksseite benötigt.

In den Bebauungsplan sei textlich aufzunehmen, dass die Station in der dafür ausgewiesenen Parzelle mit einem Grenzabstand kleiner 3,0 m jedoch größer 0,0 m errichtet werden darf. Die für einen Antrag nach § 63 HBO notwendige nachbarschaftliche Einverständniserklärung werde dadurch ersetzt und ein besonderes Anhören durch die Bauaufsicht könne entfallen. Die Station als Solche sei genehmigungsfrei.

Eine Aussage, wie sonstige Gewerbebetriebe angebunden werden, könne erst getroffen werden, wenn feststehe, welche Leistung benötigt wird. Die OVAG bittet auch hier um Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetrieb Friedberg.

8 Denkmalschutz

Die Abteilung Archäologische Denkmalpflege des Kreisausschusses des Wetteraukreises und das Landesamt für Denkmalpflege bitten in ihren Stellungnahmen vom 20.08.2008 um die Aufnahme folgender Hinweise:

1. Unsere Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Abschiebung der Straßentrasse sowie die Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen.
2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden (§20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
3. Sollten Reste der Villa rustica auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler i. S. von § 2 Abs. Satz 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. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S. der §§ 45 ff. BauGB ist vorgesehen.

Teil B

10 Orts- und Gestaltungssatzung

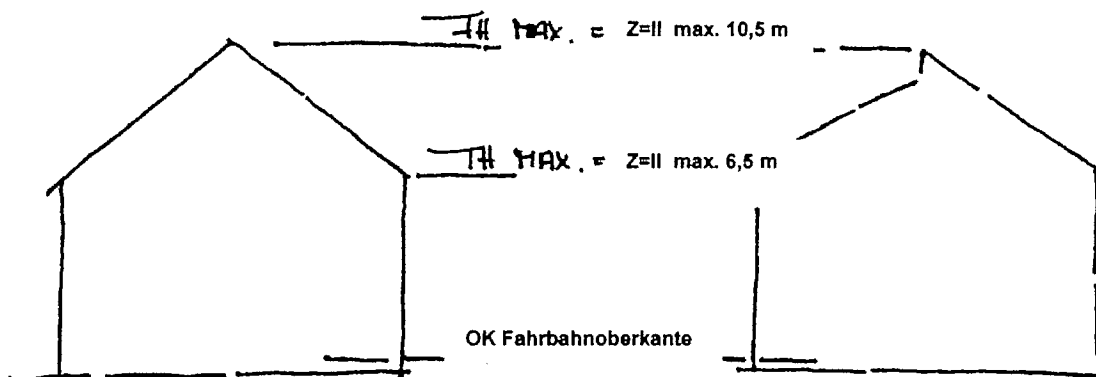
Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert. Gestalterische Vorgaben beziehen sich auf die Ausbildung der künftig zu errichtenden Gebäude. Aufgabe dieser Gestaltungssatzung ist es, durch die Festsetzungen unterstützend darauf einzuwirken, dass ein harmonisch aufeinander abgestimmtes Gesamtgebiet in ansprechender architektonischer Qualität entsteht. Die einzelnen Vorschriften dieser Gestaltungssatzung, deren Bemessung sich am Augenmaß orientiert, sind wie im Folgenden ausgeführt begründet.

10.1 Allgemeines Wohngebiet

10.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Dachneigung von 25° bis 45°. Von dieser Festsetzung angesprochen werden in erster Linie z.B. Satteldächer, Tonnendächer, Walm-dächer und gegeneinander versetzte Pultdächer.

Systemskizze zur Darstellung der Gebäudetypologie

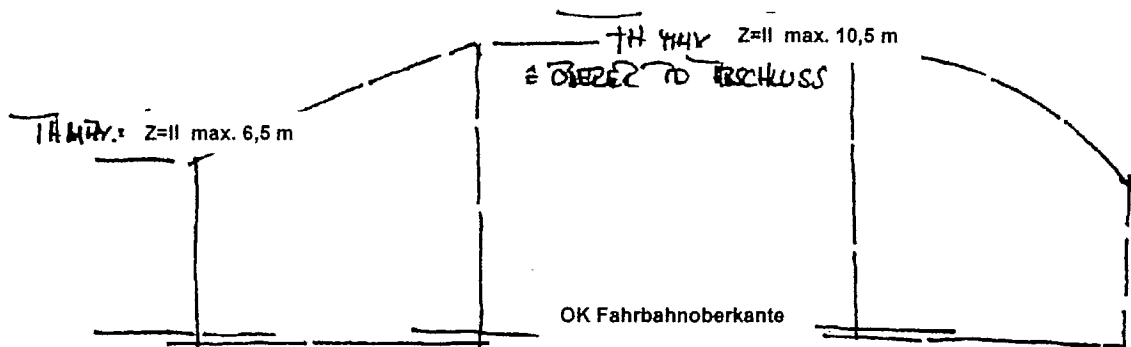


- Die zulässige Firsthöhe (oberster Punkt der Dachfläche) beträgt max. 10,5 m über dem angegebenen Bezugspunkt.
- Die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) beträgt max. 6,5 m über dem angegebenen Bezugspunkt.

Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

Ferner sind Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche - wie z.B. Pultdächer - und einer Dachneigung von 5° bis 40° zulässig.

Systemskizze zur Darstellung der Gebäudetypologie



- Die zulässige Gebäudeoberkante (oberer Pultabschluss) beträgt max. 10,5 m über dem angegebenen Bezugspunkt.
- Die zulässige Traufhöhe (unterer Pultdachabschluss) beträgt max. 6,5 m über dem angegebenen Bezugspunkt.

Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

Die zulässigen Dachneigungen gewährleisten sowohl die Verhältnismäßigkeit von Haus zu Dach im Erscheinungsbild als auch die Nutzung der Räume unter Dach in dem nach § 2 Abs. 4 HBO zulässigen Umfang. Doppelhäuser sind in ihrer Dachform und Gestaltung einheitlich auszubilden, um ein harmonisches Erscheinungsbild der Doppelhaushälften zu gewährleisten.

Abweichende Dachneigungen dürfen ausschließlich unter der Voraussetzung eines dauerhaft begrünten Daches ausgeführt werden.

10.1.2 Dacheindeckung, Dachaufbauten und Drempe

Für die Eindeckung der baulichen Anlagen sind Tonziegel und Dachsteine in Ziegelrot, Anthrazit oder beschichtetes Zinkblech zu verwenden. Doppelhäuser sind in ihrer Dacheindeckung einheitlich auszubilden, um ein harmonisches Erscheinungsbild der Doppelhaushälften zu gewährleisten.

Die Farbgebung nimmt Bezug auf die früher durch die verfügbare Tonerde und die entsprechend erforderliche Branddauer bestimmte naturrote Gestaltung und den Naturschiefer, Materialien, wie sie auch heute noch die Dachlandschaft der Altortslage dominieren.

Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig.

10.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen im Mischgebiet geht die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die werbewirksame Lage am Knotenpunkt B 3 und L 3205 begründen die Notwendigkeit die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln:

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper zulässig. Je Gebäude ist eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Lichtwerbungen sind nicht zulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbots- und Beschränkungszonen der Landesstraße unzulässig.

Teil C

11 Nachrichtliche Übernahme

Als Nachrichtliche Übernahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Karben

Teil D

12 Hinweise

Hingewiesen wird auf die Belange des Denkmalschutzes, das Heilquellenschutzgebiet, die Belange der Deutschen Bahn AG, des Amtes für Straßen und Verkehrswesen Gelnhausen (ASV), der Unteren Naturschutzbehörde sowie die Vorgabe die Verlegung der Leitungsinfrastruktur mit der Stadt Karben abzustimmen.

Teil E

Anlage / Umweltbericht