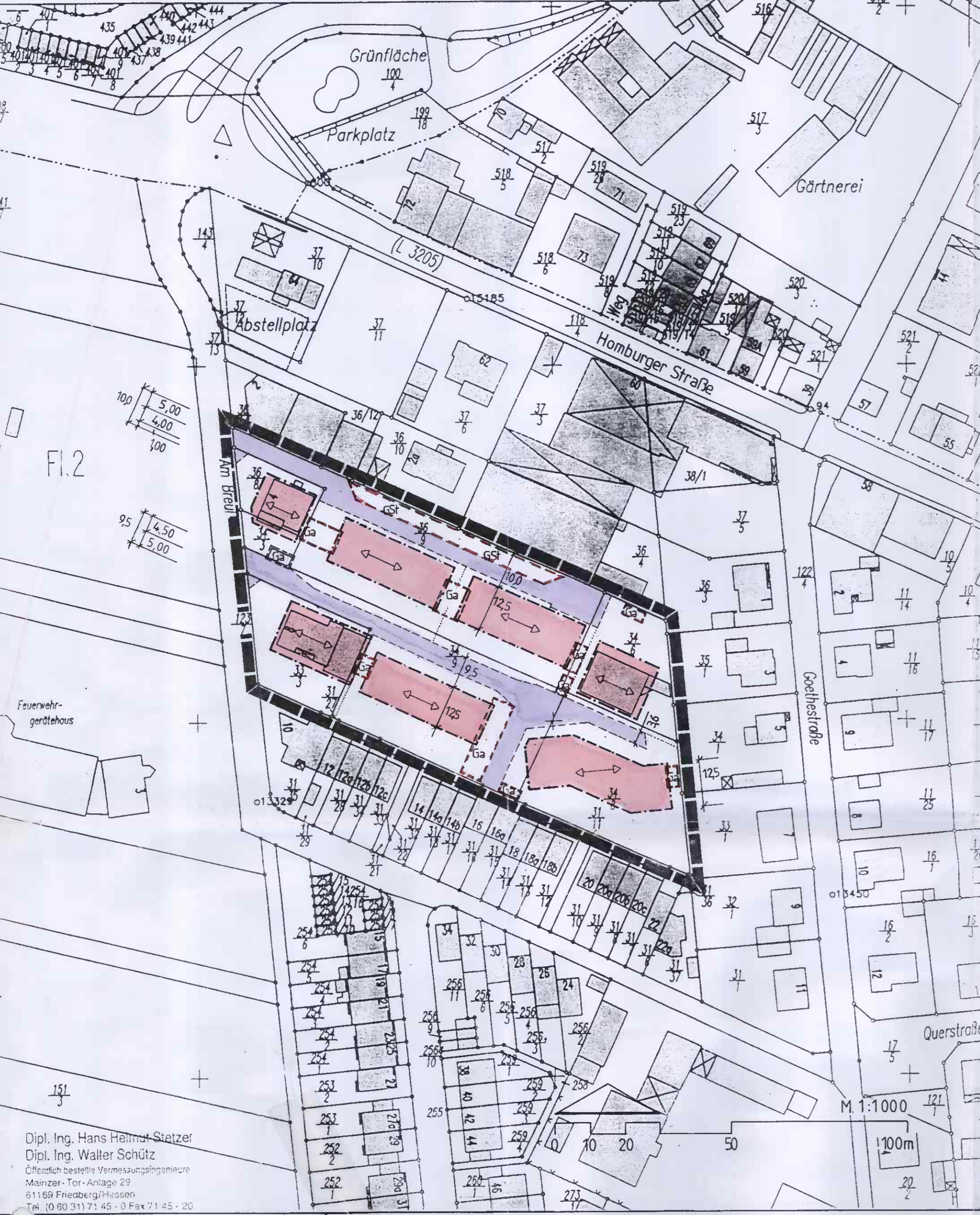


Katasteramt Friedberg
 Der Landrat des Wetteraukreises
 Antrag bt 3999/99
 erstellt am 30.08.99
 Auszug aus der Liegenschaftskarte
 Verwirklichung einer für eigene, nicht gewerbliche Zwecke nicht genehmigten (§ 17 Abs. 2 und § 22 des Hessischen Vermessungsgesetzes vom 2. Oktober 1992, OVG. 1 S. 453)
 Die Ausgabekosten können durch Digitalisierung analoger Karten in den Maßstäben 1:500 - 1:2000 entstanden sein.



Dipl. Ing. Hans Helmut Stetzer
 Dipl. Ing. Walter Schütz
 Citectisch gesteuerte Vermessungstechnik
 Mainzer-Tor-Anlage 29
 61168 Friedberg/Hessen
 Tel. 0990 31171-45 - 0 Fax 71 45 - 20

Hinweise
 geplante Grundstücksgrenze als Vorschlag
 Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassen soll in Zisternen mit Überlauf gesammelt und als Brauchwasser wiederverwendet werden oder unter Beachtung des Nachbarrechtes durch Versickerung auf den eigenen Grundstücken dem Boden wieder zugeführt werden.
 Bei der Nutzung als Brauchwasser sind zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlaß des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04. Februar 1999 III7-79e02.37.11 (St. Nr. z. 10/1999, S. 709) enthalten.
 Das geplante Baugebiet liegt in der Zone II des zur Zeit noch rechtswirksamen Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes sowie in der Zone IV (qualitativ) und Zone C (quantitativ) des im Feststellungsverfahren befindlichen Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquelle „Selzbrunnen“. Die vorhandene Verordnung bzw. der Verordnungsentwurf über diese Heilquellenschutzgebiete sind zu beachten.
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 Das Baugebiet weist Auffüllungen auf. Laut gutachterlicher Stellungnahme der Dr. Friedrich W. Hug Geoconsult GmbH vom 23. Dezember 1999 und 26. Januar 2000 sind die Auffüllungen gemäß LAGA-Merkblatt 20 in die Einbauklasse Z 1.1 einzuordnen und im eingeschränkt offenen Einbau verwertbar. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sensorische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt (Geruch, Aussehen), sind die Erdarbeiten umgehend fachtechnisch überwachen zu lassen. Die ordnungsgemäße Verwertung des Erdaushubs ist dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises nachzuweisen.
 Bei notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau) im Bereich der vorhandenen Kabel der OVAG sollen sich die Ausführenden vor Arbeitsbeginn mit dem Betriebsbezirk in Friedberg in Verbindung setzen. Bei Bepflanzungen sind die vorhandenen bzw. geplanten Kabel durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Auch hier soll Rücksprache mit dem Betriebsbezirk Friedberg der OVAG genommen werden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BauNVO IN DER FASSUNG VOM 15.09.1977 GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 23.1.1990
§ 9 (1) 1. BauGB	Zahl der Vollgeschosse maximal Grundflächezahl Geschossmassenzahl Bauweise § 9 (1) 2. BauGB	ZULÄSSIGE NUTZUNGEN BZW. NUTZUNGS-EINSCHRÄNKUNGEN o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	II 0,4 GFZ 0,8 o	Gem. § 21 a (2) BauNVO sind den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 22. BauGB hinzuzurechnen. Der Ausnutzungsnachweis bei Hausgruppen kann für die Hausgruppe geführt werden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1.0 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 2. bzw. § 9 (2) BauGB
- 1.1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.1.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil in Hauptstrichrichtung) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.
- 1.1.3 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsfläche. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Mitte der Außenwand der Gebäude.
- 1.1.4 Oberkante Fußboden des untersten bzw. ersten Vollgeschosses darf nicht mehr als 0,5 m über Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsfläche liegen.
- 1.1.5 Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf nicht mehr als 7 m über Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsfläche liegen.
- 1.1.6 Der First darf maximal 6,5 m über dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut liegen.
- 1.2.0 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4. BauGB
- 1.2.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen, an den im Plan festgesetzten Stellen sowie in den Abstandsflächen zulässig.
- 1.3.0 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 a) BauGB
- 1.3.1 Je 3 Stellplätze ist ein großkröniger Laubbaum anzupflanzen, z.B. Spitzahorn, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestand**
- Bauliche Anlage
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - z.B. FI.2 Flur-Nr.
 - z.B. 36/9 Flurstücks-Nr.
 - z.B. 13329 Katasterpolygonpunkt
 - Koordinatenkreuzungspunkt
- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 (7) BauGB
 - Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
 - überbaubare Fläche
 - Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2. BauGB - gleichzeitig Hauptstrichrichtung -
 - Fläche für Stellplätze und Garagen, § 9 (1) 4. BauGB Gemeinschaftsstellplätze (GST) der nördlichen Reihenhauseile zugeordnet
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der Stadt Karben § 9 (1) 21. BauGB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB

- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 87 (4) HBO und des § 1 über der Verordnung über die Aufnahme von Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 (GVBl. S. 102) beschlossen gemäß § 5 HGO.
- 2.1.0 Dächer und Dachdeckungen
 - 2.1.1 Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° bis zu 45° alter Teilung. Garagen können fach abgedeckt werden.
 - 2.1.2 Der Richtungspegel für die Stellung der baulichen Anlagen gilt auch für die Richtung des Hauptfirstes.
 - 2.1.3 Die Dächer sind mit ziegelroten oder engobierten Dachsteinen zu decken (Farbe dunkelrot bis dunkelbraun). Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.
 - 2.1.4 Innerhalb einer Hausgruppe sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
 - 2.1.5 Schleppegauben und Giebelgauben (Sattelgauben) sind zulässig, wobei die Breite der Gauben maximal 50 % der Traufhöhe nicht überschreiten darf.
 - 2.2.0 Garagen und Stellplätze
 - 2.2.1 Die Flächen für Garagen und Stellplätze sind im Bereich der Parkstände mit Schotterrassen und im Bereich der Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.
 - 2.3.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
 - 2.3.1 Auf den Grundstücken ist ein Standplatz für Müllbehälter einzurichten, der für das Abfallentsorgungsunternehmen erreichbar ist.
 - 2.3.2 Mit Ausnahme der Zufahrten, Eingänge und Terrassen sind alle Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO, die nicht bebaut werden, als private Gartenflächen anzulegen.
 - 2.3.3 Mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten, insbesondere mit den nachfolgend aufgeführten Laubgehölzen zu bepflanzen.
 Bäume: Feldahorn, Spitzahorn, Sandbirke, Hainbuche, Traubeneiche, Traubeneiche, Eberesche, Winterlinde, hochstämmige regionaltypische Obstbäume.
 Sträucher: Feldahorn, Hainbuche, Gemeiner Hartriegel, Waldhasel, Eingrifflicher Weißdorn, Gemeiner Liguster, Aschweide, Roter Holunder.
 Der Baumanteil an diesen Anpflanzungen darf 30 % nicht unterschreiten, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 50 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzurechnen ist.
 Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 - 2.4.0 Ordnungswidrigkeiten
 - 2.4.1 Nach § 82 (1) Nr. 19 Hessische Bauordnung (HBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen Ziffer 2.1.1 bis 2.1.4 einschließlich die Gestaltung der Dächer nicht in der vorgeschriebenen Art vornimmt. Diese Ordnungswidrigkeiten können nach § 82 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu DM 20.000,00 geahndet werden.



PLANVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
 27.10.1999
 Friedberg, den 28. Aug. 2000
 Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 25.06.99
 Karben, den 05. Sep. 2000 - Bürgermeister -
 Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BauGB am 05.09.2000 in der „Wetterauer Zeitung“ ortsüblich bekanntgemacht.
 Karben, den 05. Sep. 2000 - Bürgermeister -
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 31.03.2000 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
 Karben, den 05. Sep. 2000 - Bürgermeister -
 Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen vom 17.04.00 bis 26.05.00. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 05.04.00 in der „Wetterauer Zeitung“ bekanntgemacht.
 Karben, den 05. Sep. 2000 - Bürgermeister -
 Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 04.08.00 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 30.08.00 schriftlich mitgeteilt.
 Karben, den 05. Sep. 2000 - Bürgermeister -
 Beschlusen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 04.08.00
 Karben, den 05. Sep. 2000 - Bürgermeister -
 Genehmigt gem. § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom
 am 21. Sep. 2000
 Az. V 32-64/00 Karben
 Regierungspräsidium Darmstadt
 im Auftrag
 Darmstadt, den - Der Regierungspräsident -
 Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB und § 5 HGO am 19.02.2001 in der „Wetterauer Zeitung“ ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan seit 19.02.2001 rechtsverbindlich.
 Karben, den 19.02.2001 - Bürgermeister -

BEBAUUNGSPLAN SKA-1

„AM BREUL II“

DER STADT KARBEN STADTTEIL KLEIN-KARBEN

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff BAUGB
 MIT FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN GEM. § 87 HBO
 ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN:
 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG

BL GR. 86 /60
 DIPLOMINGENIEURE LÖHR UND WIEDENROTH ARCHITEKTEN - STADTPLANER
 SCHEPP ALLEE 47, 64295 DARMSTADT
 TELEFON (06151) 36 62 0
 M. 1 : 1000
 BEARBEITER: KRIEGSMANN
 DATUM 4.8.00