

STADT KARBEN

Begründung zur

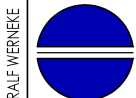
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 153 „Am Brunnenweg“



Aufgestellt: 15.02.2013



KLAUS HEIM



RALF WERNEKE

Planungsgemeinschaft Heim & Werneke, Friedrichstraße 35, 63450 Hanau

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung

1.1 Veranlassung und Planziel.....	3
1.2 Rechtliche Grundlagen.....	4
1.3 Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	5
1.4 Übergeordnete Planungen	6
1.4.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	6

2. BESTANDSSITUATION.....

2.1 Flächennutzungen.....	6
2.2 Verkehrliche Erschließung.....	7
2.3 Ver- und Entsorgung.....	7
2.4 Altlasten, Boden-/ Grundwasserverunreinigungen.....	7

3. PLANUNG.....

3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	9
3.4 Fläche für Gemeinbedarf.....	10
3.5 Verkehrliche Erschließung.....	10
3.6 Ver- und Entsorgung.....	10
3.7 Bindungen für die Erhaltung sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen.....	10
3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	11
3.9 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	11
3.10 Werbeanlagen.....	11
3.11 Einfriedungen.....	11

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE.....

Anlage 1

Schalltechnische Untersuchung der Beratenden Ingenieure Fritz GmbH, Einhausen vom 20.08.2001.....

1. Vorbemerkung

1.1 Veranlassung und Planziel

Der zugrundeliegende Bebauungsplan Nr. 153 „Am Brunnenweg“ der Stadt Karben wurde im Jahr 2004 rechtskräftig und bildet seither die Basis für die Siedlungserweiterung zwischen den Stadtteilen Groß-Karben und Kloppenheim. Im Anschluss an die bestehende Ortsmitte mit Bürgerzentrum und der umgebenden gemischten Bau- und Nutzungsstrukturen (mit Wohnungen, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen) wurde ergänzend die Ausweisung zweier Neubaugebiete vorgenommen. Die Teilbereiche, die überwiegend Allgemeine Wohngebiete ausweisen, sind mittlerweile größtenteils umgesetzt. Der Teilbereich der nördlich der Bahnhofstraße liegt und bisher als Mischgebiet ausgewiesen ist, ist noch nicht bebaut. Die Fläche für Gemeinbedarf ist mit Ausnahme eines Gebäudes nicht bebaut. Diese zwei Teilbereiche stellen somit bauliche Lücken in der Ortsmitte dar. Die Stadt Karben hat daher neue Möglichkeiten gesucht, um die bislang noch brachliegenden Bereiche zu entwickeln und zu verdichten.

Die Änderung des Bebauungsplans hat das Ziel, ein Mischgebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung seniorengerechtes Wohnen auszuweisen.

Auf dem Grundstück an der Bahnhofstraße, östlich der Luisenthaler Straße, dem Teilbereich 1 wird die Errichtung einer Bankfiliale auf einer Mischgebietsfläche (MI) sowie Wohnbebauung angestrebt. Die Festsetzung der Mischgebietsfläche orientiert sich an den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 153 „Am Brunnenweg“.

Im zweite Teilbereich des Plangebiets soll, anlehnend an den bestehenden Bebauungsplan, eine Fläche für Gemeinbedarf entstehen. Hier sollen seniorengerechte Wohnungen und die Einrichtung einer Kindertagesstätte realisiert werden.

Die ursprüngliche Planung sah vor auch einen dritten Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Es handelt sich bei diesem Teilbereich um eine Fläche, die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 153 als zu erhaltender Gehölzbestand ausgewiesen ist. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB stellte sich heraus, dass für diesen Teilbereich ein separates reguläres, zweistufiges Verfahren inklusive Umweltbericht notwendig ist. Aufgrund dessen bezieht sich der weiteren Verlauf der Planung lediglich auf zwei Teilbereiche.

Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 153 „Am Brunnenweg“ kommt die Stadt Karben der planungsrechtlichen Verpflichtung des §1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Die 2. Änderung des Bebauungsplans 153 „Am Brunnenweg“ trägt dem Wohnbedarf der Bevölkerung und der Nachfrage Rechnung und ergänzt das infrastrukturelle Angebot.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Der Bebauungsplan entwickelt sich vollständig aus dem wirksamen RegFNP.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) m.W.v. 01.05.1993
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180)
5. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548)

1.3 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 153 „Am Brunnenweg“ besteht aus zwei Teilbereichen. Die Teilbereiche 1 und 2 des Bebauungsplans liegen am östlichen Randbereich der Gemarkung Kloppenheim. Im allgemeinen umfasst das Plangebiet von Teilbereich 1 Flur 7, das Flurstück 384, 385, 386, 387 und 388. Teilbereich 2 umfasst von Flur 7 die Flurstücke 548/2 und 548/1. Die genaue Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan dargestellt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst zusammen eine Größe von ungefähr 6.700 m².



Abbildung 1: Lage der drei Teilbereiche

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 ist der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) in Kraft getreten, der den Regionalplan und den Flächennutzungsplan in einem Planwerk zusammenfasst. Im RegFNP wird Karben als Unterzentrum ausgewiesen und das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie als gemischte Baufläche dargestellt (vgl. Abb. 2). Gemischte Bauflächen sind Flächen, die dem Erhalt und der Entwicklung einer städtebaulichen Nutzungsmischung zwischen den Funktionen des Wohnens, gewerblicher Nutzungen und der Versorgung dienen sollen, soweit sie miteinander verträglich sind oder sich nicht wesentlich stören (vgl. S. 30 RegFNP).



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RegFNP

Laut RegFNP ist ein weiteres Zusammenwachsen der Stadtteile Groß-Karben, Klein-Karben und Kloppenheim im Bereich der Niddaaue geplant. Dem entsprechend liegen Wohnbauflächenreserven in Kloppenheim-Mitte und in Groß-Karben, wo mit der Bebauung der neuen Mitte bereits begonnen wurde. Der rechtswirksame RegFNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowohl Wohnbaunutzung als auch ein Mischgebiet dar.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Vorhaben mit der im Regionalplan formulierten Leitvorstellung übereinstimmt, und damit die Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

2. BESTANDSSITUATION

2.1 Flächennutzungen

Das Plangebiet befindet sich an der östlichen Gemarkungsgrenze von Kloppenheim und wird im Norden und Westen von der Luisenthaler Straße und im Süden von der Bahnhofstraße begrenzt. Der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 153 „Am Brunnenweg“ ist derzeit noch nicht komplett umgesetzt, es bestehen noch Baulücken.

Der Teilbereich 1 liegt brach, der Teilbereich 2 ist bereits teilweise bebaut.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Planstandortes bzw. des Neubaugebiet „Am Brunnenweg“ verläuft bisher über die Luisenthaler Straße und die Ramonville Straße. Aus Richtung Innenstadt kommend führt eine separate Rechtsabbiegespur von der Bahnhofstraße auf die Luisenthaler Straße. Von dieser kann das Plangebiet zur Zeit wiederum auch nur in Richtung Kloppenheim, also stadtauswärts, verlassen werden.

Das Plangebiet ist hinsichtlich des ÖPNV bereits an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle Klein-Karben Kino befindet sich in ca. 200 m Entfernung Fußweg (Linie 7 VGO Groß-Karben – Friedberg sowie Anruf-Sammel-Taxi). Die nächstgelegenen Haltestellen sind Groß-Karben Bürgerzentrum sowie Groß-Karben Bahnhof, wo auch die Buslinie 26 im 30-Minuten-Takt verkehrt (Rosbach - Bad Vilbel)

Zudem befindet sich in ca. 550 m Entfernung (Fußweg) der Bahnhof von Karben mit S-Bahn-Anschluss (Linie S 6 Friedberg - Frankfurt).

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Medien zur technischen Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind bereits vorhanden.

2.4 Altlasten, Boden-/ Grundwasserverunreinigungen

Der Stadt Karben liegen keine Hinweise auf Altlasten, Boden- oder Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet vor (s.a. vorangegangenes Bauleitplanverfahren, Bebauungsplan 153 „Am Brunnenweg“).

3. PLANUNG

Mit Rechtskraft der hier vorliegenden zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 153 „Am Brunnenweg“ werden die überlagerten Teile des Bebauungsplans Nr. 153 „Am Brunnenweg“ außer Kraft gesetzt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Auf dem Teilbereichs 1 an der Luisenthalerstraße wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Mischgebiet allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Das Ziel ist es, die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans an die geplante Nutzung „Bankgebäude“ anzupassen. Um zusätzliche Lärmimmissionen zu vermeiden, sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahlen oder die Größe der Grundstücksfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl:

Für das MI-Gebiet werden die Festsetzung aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 153 „Am Brunnenweg“ übernommen und eine GRZ von **0,6** und eine GFZ von **1,2** gemäß der Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des MI-Gebiets darf die zulässige GRZ durch die Grundfläche von Wegen und Stellplätzen im Sinne des § 14 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen bis zu einer GRZ von 0,9 als Obergrenze überschritten werden.

Diese Festsetzungen entsprechen der umliegenden Bebauung und somit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 153 „Am Brunnenweg“. Sie führen zu einer städtebaulichen Integration des geplanten Vorhabens.

Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe:

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Innerhalb des Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse auf **III** fest, und orientiert sich dabei an der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Bebauung.

Da die Hessische Bauordnung für Vollgeschosse nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig somit zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird eine maximal zulässige Außenwandhöhe (AWH) festgesetzt. Die zulässigen Höhen der Baulichen Anlagen entsprechen einer AWH von **15,50 m**. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan fest-

gesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Fahrbahnmitte der das jeweilige Grundstück erschließenden Zufahrtsstraße sowie der Schnittpunkt der Außenfassade mit der Dachkonstruktion.

Im MI-Gebiet sind Technikaufbauten mit einer Grundstücksfläche von bis zu 50% des darunterliegenden Geschosses bis zu einer Höhe von 2,80 m zulässig. Eine AWH Erhöhung durch Technikaufbauten ist bis zu 2,80 m auf 50% der Außenwandlänge einer Gebäudeseite zulässig.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Die Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, die mit den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der geplanten Erschließung und Bebauung gemäß der städtebaulichen Konzeption. Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die Größe des Baufenster des MI- Gebiets wird im Vergleich zum rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 153 „Am Brunnenweg“ in der Planung angepasst. Der Abstand der Baugrenze des geplanten MI- Gebiets zur Landstraße 3205 verändert sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht.

3.4 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Teilbereich 2, Flur 7 die Flurstücke 548/2 und 548/1, eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten und Spielplatz“ fest. Geändert wird diese Festsetzung in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 153 „Am Brunnenweg“ mit der Zweckbestimmung „seniorengerechtes Wohnen“, um Baurecht für den Neubau eines Wohnhauses zu schaffen. Die Festlegung der Zweckbestimmung stellt eine Nutzungsänderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan dar, da die Stadt Karben im Rahmen der Nachverdichtung den innerörtlichen Ausbau seniorengerechten Wohnraums sicherstellen möchte.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht erfasst; die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie keine Anwendung. Der Bebauungsplan definiert für die Gemeinbedarfsfläche die Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch ein Planzeichen nach der Anlage zur PlanzV.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen:

Die bereits bestehende Erschließung des Gebiets wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 153 „Am Brunnenweg“ nicht berührt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Luisenthaler Straße. Die Anbindung dieser an die südlich vorbei führende Landesstraße L 3205 (Bahnhofstraße) ist derzeit nur einseitig geregelt. So kann das Plangebiet von der Bahnhofstraße direkt nur aus Richtung Innenstadt über eine separate Rechtsabbiegespur in die Luisenthaler Straße erreicht und von dieser ausgehend auch nur Richtung stadtauswärts über eine Rechtsabbiegespur verlassen werden.

Für den nichtmotorisierten Individualverkehr sind die entsprechenden Anlagen entlang des Plangebiets in Form von öffentlichen Fuß- und Radwegen bereits umgesetzt.

ÖPNV

Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist durch die nahegelegenen Haltestellen sowie den S-Bahn-Haltepunkt gegeben (vgl. Kap. 2.2 „Verkehrliche Erschließung“).

3.6 Ver- und Entsorgung

Um einen problemlosen Anschluss an die jeweiligen Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten, ist festgesetzt, dass die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig sind, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besondere Fläche festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Die Erschließung des Baugebiets mit Einrichtungen der Ver- und Entsorgung werden wie folgt gesichert:

Löschwasser:

Die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge (800 l/min für das Wohngebiet und 1600 l/min für das Mischgebiet über 2 Stunden) ist über den rechtskräftigen Bebauungsplan und die realisierte Erschließung gesichert.

Trinkwasserversorgung / Entwässerung

Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Infrastrukturnetz gesichert werden. Die Entwässerung des Baugebiets soll im Mischsystem geregelt werden und ist über den rechtskräftigen Bebauungsplan und die realisierte Erschließung gesichert.

Auf allen Stellplatzflächen im Plangebiet sind versickerungsfähige Beläge vorgesehen, um den Oberflächenwasserabfluss zu reduzieren und damit die Kanalisation zu entlasten.

Ausnahmen davon sind nur zulässig, wenn dem wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In diesen Fällen ist bei der zuständigen Behörde ein Befreiungsantrag mit entsprechender Begründung zu stellen.

Strom / Gas:

Leitungen der Gas- und Stromversorgungsleitungen sind mit der Erschließung des Baugebiets vorhanden.

Telemedien

Telefonleitungen werden mit der Erschließung des Baugebiets an die vorhandenen Netze angebunden.

3.7 Bindungen für die Erhaltung sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Mit dieser Festsetzung soll insbesondere eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt werden. Dies wirkt sich sowohl im Hinblick auf die ökologischen Funktionen als auch hinsichtlich des Landschafts- bzw. Stadtbildes positiv aus.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um eine grünordnerische Einbindung sicherzustellen, wird für den westlichen Bereich des Teilbereichs 1 festgesetzt, einen Grünstreifen anzulegen, zu bepflanzen und diesen dauerhaft zu pflegen. Diese Festsetzung ist redaktionell dem rechtskräftigen Bebauungsplan entnommen (Bebauungsplan Nr. 153 „Am Brunnenweg“).

3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plangebiet eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind redaktionell dem rechtskräftigen Bebauungsplan entnommen (Bebauungsplan Nr. 153 „Am Brunnenweg“).

3.9 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind im MI- Gebiet und der Fläche für Gemeinbedarf, innerhalb und außerhalb der nicht überbaubaren Fläche und in den gekennzeichneten Flächen allgemein zulässig. Die neuen Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten, um die örtliche Kanalisation von Oberflächenwasser zu entlasten.

3.10 Werbeanlagen (§§ 23, 47 HStrG und § 33 StVO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden.

Es ist 1 Werbeanlage pro Gebäude zulässig. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig. Von der Landstraße 3205 sichtbare Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet zulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen (Vermeidung von Fernwirkung auf die freie Strecke der Landstraße 3205).

3.11 Einfriedungen (§ 81 abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Einfriedung der Vorgartenzonen zwischen Haus und Erschließungsstraße bzw. -weg ist unzulässig. Diese Festsetzung ist redaktionell dem rechtskräftigen Bebauungsplan entnommen (Bebauungsplan Nr. 153 „Am Brunnenweg“).

4. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Denkmalschutz

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind gemäß §20 Abs. 3 HDSchG unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden zu melden. Funde und Fundgegenstände sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebiet (HQSG) von 1929. Nach dieser Verordnung bedürfen Abgrabungen und Bohrungen über 5 m einer Genehmigung. Die Ausnahmegenehmigung hierfür erteilt die Untere Wasserbehörde des Wetteraukreises.