



**BEBAUUNGSPLAN NR. 195**  
**'SAUERBORNSTRASSE'**  
**(1. ÄNDERUNG)**  
**Stadt Karben,**  
**Stadtteil Petterweil**

**SATZUNGSTEXT** *in der Fassung der 1. Änderung*  
Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 23.02.2018

---

<b>Inhalt:</b>	<i>Seite</i>
<b>I. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>II. Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	8
<b>III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....</b>	<b>10</b>
<b>IV. Hinweise.....</b>	<b>11</b>

---

  
**DÖRHÖFER & PARTNER**

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

e-mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)

internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

---

## **I. RECHTSGRUNDLAGEN**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
  - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
  - **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
  - **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
  - **Hessische Bauordnung** ((HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)
  - **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I 2010, 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
  - **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
  - **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
  - **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
  - **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
  - **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14.10.2010 (GVBl. I 2010, 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338)
  - **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618)
  - **Hessisches Nachbarrechtsgesetz** vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. I S. 218).
- sowie
- **Stellplatzsatzung** der Stadt Karben vom 14.07.2016.
- **DIN-Normen**, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Stadtverwaltung der Stadt Karben, Fachbereich Stadtplanung, Bauen, Verkehr (Rathausplatz 1, 61184 Karben) eingesehen werden.  
Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Am DIN-Platz Burggrafstraße 6, 10787 Berlin bzw. <http://www.beuth.de>) möglich.

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gelten künftig die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 195 „Sauerbornstraße“ in der nachfolgend aufgeführten Fassung der vorliegenden 1. Änderung.

### [Hinweise zu den textlichen Festsetzungen:

- Zur Klarstellung der planerischen Änderungen sind diejenigen textlichen Festsetzungen aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan, die in der vorliegenden 1. Änderung nicht übernommen werden und somit **nicht mehr gelten**, als ~~kursiv gesetzter und durchgestrichener Text~~ dargestellt.
- Zur Klarstellung der planerischen Änderungen im Verfahren sind diejenigen textlichen Festsetzungen, die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan nicht enthalten waren und somit in der vorliegenden 1. Änderung **neu festgesetzt werden**, als Text mit erweitertem Buchstaben-Abstand dargestellt.
- Diejenigen textlichen Festsetzungen, die aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan in der vorliegenden 1. Änderung **unverändert übernommen werden**, sind in normaler Schriftform dargestellt.
- Nicht in besonderer Weise dargestellt sind lediglich redaktionelle Anpassungen wie Nummerierungen etc. und / oder begriffliche Änderungen der bisher rechtskräftigen textlichen Festsetzungen.]

---

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO) (siehe Plandarstellung).

**WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO).

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

##### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb).

##### 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb).

- 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)  
*(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).*  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.  
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen im Teilgebiet WA 1 ist die Oberkante des Gehwegbelages unmittelbar an dem im Plan festgesetzten Bezugspunkt an der nördlichen Grenze der Parzellen 148/14 und 148/2 (an deren Grenze zur Sauerbornstraße).  
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen im Teilgebiet WA 2 ist jeweils die mittlere Höhe des natürlichen Geländes im Bereich der Grundfläche des Baukörpers.
- 1.2.3.1 Firsthöhe  
Höchstzulässige Firsthöhe (FH): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb.*  
Schornsteine, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen dürfen maximal 2,0m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.
- 1.2.3.2 Traufhöhe  
Höchstzulässige Traufhöhe (TH = Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb.*  
Dieses Maß gilt auch für Gebäuderücksprünge, nicht aber für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel und nicht für Zwerchhäuser.  
Bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss als oberstem Geschoss gilt die Oberkante des Fußbodenbelages des Staffelgeschosses als oberer Messpunkt für die Traufhöhe. Aufgesetzte Geländer zum Erreichen der erforderlichen Brüstungshöhe oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.
- 1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)  
*(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).*  
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf maximal 2 festgesetzt.
- 1.3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
- 1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
*(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).*  
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

### 1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen von Grundstücken werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt (*siehe Plandarstellung*).

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundflächen von Terrassen an je einer Seite eines Gebäudes um bis zu 3,0 m über die jeweilige Baugrenze hinaus errichtet werden dürfen.

Diese Vorgabe und dieses Maß gelten auch für Elemente, die der dachseitigen Abschirmung dieser Terrassen dienen, wie Pfeiler, Überdachungen, Rankgerüste und vergleichbare, nicht massive bzw. geschlossene Elemente bis zu einer Maximalhöhe von 3,0m.

Dabei ist aber mit den genannten Anlagen zu den benachbarten Grundstücken südlich des Geltungsbereiches ein Mindestabstand von 4,0 m einzuhalten.

## ~~1.5 — **Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)~~

### ~~1.5.1 — **Mindestgröße der Baugrundstücke**~~

~~Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 310 m<sup>2</sup>.~~

~~Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 260 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälften Grundstück.~~

## **1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

### 1.5.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, nicht aber Stellplätze, müssen außerhalb der Baugrenzen aber einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen von mindestens 3 Metern aufweisen.

### 1.5.2 Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach HBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen – nicht allerdings in den Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und Erschließungs-Straße – errichtet werden. Außerhalb der Baugrenzen dürfen diese Anlagen aber nur eine Grundfläche ~~von max. 5 qm~~ von max. 8 qm und eine Gebäudehöhe von max. 3,0 m (höchster Punkt) aufweisen; und pro Gebäude (d. h. pro Einzelhaus oder pro Doppelhaushälfte) ist nur eine derartige Anlage außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ausnahmen von diesen Vorgaben ~~Maßen~~ sind zulässig für Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie für Sammelplätze für Müllgefäße.

Das Erfordernis, die Grundfläche dieser Nebenanlagen bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche nach den Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen, bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

## **1.6 Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### 1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (*siehe Plandarstellung mit Einschrieb*).

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (pro Einzel- und pro Doppelhaus, somit 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte) zulässig.

## **1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

1.7.1 Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

## **1.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.8.1 Die Abstellflächen von KFZ-Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), dränfähige Pflastersteine oder Schotterrasen.

1.8.2 Die Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 29.02. eines Jahres zulässig.

1.8.3 Der Abriss / Rückbau von Gebäuden ist nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 29.02. eines Jahres zulässig.

1.8.4 Auch die sonstigen Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 29.02. eines Jahres zulässig.

1.8.5 Ausnahmen für die Einhaltung der genannten Fristen zum Abriss / Rückbau von Gebäuden sind auf einen begründeten Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde hin, mit deren ausdrücklicher Zustimmung und nur unter folgenden Bedingungen möglich:

- Die Gebäude sind – nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde - unmittelbar vor den Maßnahmen von einem dafür qualifizierten Fachmann auf das Vorkommen von Quartieren, Nestern und Tieren (so v.a. auf Aktivität, Tagesquartiere, Wochenstuben von Zwergfledermäusen und auf die Brut von Hausrotschwänzen) zu untersuchen, um die Tötung geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Störungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ausschließen zu können.
- Sofern entsprechende Quartiere, Nester und Tiere vorhanden sind, müssen die Arbeiten solange zurückgestellt werden, bis die zuständige Naturschutzbehörde über die weitere Vorgehensweise (Umsiedlung, Vergrämung, Wartezeiten) zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse entschieden hat.

1.8.6 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens je 1 Vogel-Nistkasten an einer geeigneten Stelle anzubringen.

## **1.9 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

1.9.1 Die auf dem Flurstück 148/6 festgesetzte private Grünfläche ist gärtnerisch zu gestalten, soweit nicht Flächen für die Erschließung eines Baugrundstückes (vom Lorscher Weg aus) benötigt werden.

Zulässig in dieser Fläche sind somit die zur Deckung des Stellplatzbedarfes erforderlichen Stellplatz- bzw. Garagen-Flächen in einer Breite von maximal 3,0 m, Zuwegungen zwischen Stellplätzen bzw. der Garage und dem über diese Fläche erschlossenen Wohnhaus sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (für diese sonstigen Nebenanlagen gelten aber auch in dieser Fläche die Beschränkungen zur Grundfläche und zur Anzahl aus Ziffer 1.5.2).

Sonstige Versiegelungen jeglicher Art sind in dieser Fläche nicht zulässig.

1.9.2 Die auf dem Flurstück 722/4 festgesetzte private Grünfläche ist im Falle einer Neugestaltung gärtnerisch zu gestalten. Rechtmäßige bestehende Nutzungen genießen Bestandsschutz.

## **1.10 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

1.10.1 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke  
Es sind mindestens 20 % der jeweiligen Gesamtgrundstücksfläche als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten.

1.10.2 Anpflanzung von Einzelbäumen  
Auf jedem bebauten Grundstück ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum II. Ordnung oder 1 hochstämmiger Obstbaum aus der nachfolgenden Pflanzenliste in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu pflanzen und zu erhalten.

- **Bäume II. Ordnung**

Acer campestre – Feldahorn  
Betula pendula - Sandbirke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Pyrus pyraaster - Wildbirne  
Sorbus aria – Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche.

Mindest-Pflanzqualität: Solitär / Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

- **Obstbäume**

An Obstbäumen sind robuste, pflegeextensive Sorten (vorzugsweise alte Regionalsorten aus folgender Liste) zu verwenden.

**Äpfel:**

Berlepsch	Graue französische Renette	Prinzenapfel
Bohnapfel	Gravensteiner	Purpurroter Cousinot
Bolkenapfel	Halberstädter Jungfernapfel	Rheinischer Bohnapfel
Schöner von Boskoop	Herrnapfel	Rheinischer Winterrambour
Brauner Metapfel	Hauxapfel	Rote Sternrenette
Brettacher	Heuchelheimer Schneeapfel	Roter Bellfleur
Breuhahn	Jakob Lebel	Roter Boskoop
Charlamowsky	Kaiser Wilhelm	Roter Eiserapfel
Danziger Kantapfel	Pfirsichroter Sommerapfel	Roter Triescher Weinapfel
Gacks Apfel	Landsberger Renette	Schafnase
Geflammt Kardinal	Minister v. Hammerstein	Schöner von Nordhausen
Gelber Edelapfel	Oldenburg	Signe Tillisch
Gewürzluiken	Ontario	Weißer Wintertafelapfel
Goldrenette von Blenheim	Parkers Pepping	Zuccalmaglios Renette
Goldparmäne		

**Birnen:**

Alexander Lucas	Bosc`s Flaschenbirne	Clapps Liebling	Gellerts Butterbirne
Gute Graue	Gute Luise	Köstliche von Charneu	
Pastorenbirne	Weiler`sche Mostbirne	Williams Christ	

**Pflaumen:**

Bühlers Frühzwetschge	Graf Althans	Hauszwetsche
Lützelsachser Frühzwetschge	Ortenauer	Zimmers Frühzwetschge
Wangenheimer		

**Kirschen:**

Büttners rote Knorpelkirsche	Frühe Rote Meckenheimer	Geisepitter
Große Prinzess-Kirsche	Hausmüllers Mitteldicke	Hedelfinger
Riesenkirsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche	Unterländer

**Mirabellen, Renekloden:**

Große Grüne Reneklode	Nancymirabelle	Reneklode aus Oullins
-----------------------	----------------	-----------------------

oder vergleichbare Regionalsorten. Außerdem kann die zu unserer Kulturlandschaft gehörige Walnuss (*Juglans regia*) verwendet werden.

Folgende Pflanzqualität ist mindestens erforderlich:  
Hochstamm, Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm.

### **1.11 Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

1.11.1 Der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Baum (Rotbuche) ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist der Baum – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.

Der ihn umgebende Bereich ist gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. Dieser Schutz ist bereits durch das einfache Abstecken bzw. Markieren des Traufbereiches des Baumes mit Pflöcken in einem Abstand von ca. 3m um den Stamm herum zu erreichen. In diesem Bereich ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

### **1.12 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

1.12.1 Freizuhaltendes Sichtfeld gemäß RAL 2012 (*siehe Plandarstellung*).

Die mit einer schrägen Schraffur gekennzeichneten Bereiche an den Einmündungen in die Sauerbornstraße stellen Sichtflächen dar, die von jeglicher sichtbehindernder Nutzung über 1,0 m Höhe freizuhalten sind.

---

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 HBO)

### **2.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)**

2.1.1 Dachform: Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Zelt-dächer (ZD) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer (PDv; die Firstkanten der entgegengesetzt fallenden Pultdachteile dürfen jedoch mindestens 0,80m und höchstens 1,80m versetzt sein; zudem muss von den entgegengesetzt fallenden Pultdachteilen die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen).

Für Nebengebäude und Garagen sind darüber hinaus auch Pultdächer ohne die oben genannten Versatz-Maße sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 3° zulässig.

2.1.2 Dachneigung: Die Dachneigung muss mindestens 25° und darf höchstens 40° (Altgrad) betragen. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

2.1.3 Dacheindeckung: Zur Dacheindeckung dürfen nur Tonziegel und Dachsteine in ziegelroten, rotbraunen, braunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen verwendet werden. Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte sowie nicht glänzende (nicht reflektierende), beschichtete Metalldächer.

2.1.4 Solare Energiegewinnung auf Dächern: Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.



## **2.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke** (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

## **2.3 Einfriedungen** (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Einfriedungen zu öffentlichen Straßen bzw. Wegen hin sind bis zu maximal 50 cm Höhe massiv bzw. als Bruchsteinmauer sowie bis zu einer Höhe von 1,60 m als Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 % zulässig. Maschendrahtzäune entlang Verkehrsflächen und Vorgärten sind unzulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Straßen bzw. Wegen hin sind zudem bis zu einer Höhe von 2,0 m als Hecken oder sonstige Pflanzungen zulässig.

2.3.2 Ausnahmen von den unter Ziffer 2.3.1 vorgegebenen Höchstmaßen gelten für

- a) Pfeiler von Zuananlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig) sowie für
- b) Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig und dürfen *entlang der Erschließungsstraße* entlang angrenzender Straßenverkehrsflächen maximal 3,0 m lang sein).

## **2.4 Werbeanlagen** (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.4.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.

2.4.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen an oder auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (oberhalb der festgesetzten Traufhöhe) und auf Hausgiebeln ist unzulässig.

2.4.3 Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1 qm nicht überschreiten.

2.4.4 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sind unzulässig.

## **2.5 Stellplätze** (Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 4 i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 4 HBO sowie § 44 HBO und § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Karben ~~vom 09.11.2012 (Datum des Beschlusses; rechtskräftig durch öffentliche Bekanntmachung seit 08.12.2012)~~ vom 14.07.2016 bzw. in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.

### **III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

1. ~~Es wird im Bebauungsplan der Altlastenverdachtsstandort gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 gekennzeichnet, der infolge der Ergebnisse des Geotechnischen Gutachtens in das Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG), Teil Altis, mit dem Status Altlast – Sanierungsbedarf, aufgenommen worden ist.~~

~~Es handelt sich um den in dem Geotechnischen Gutachten (GEOTECHNIK 2014a; siehe unten unter V. 'Hinweise', Nr. 2) im Rahmen der Rammkernsondierung RKS 3 festgestellten auffälligen Bereich mit einem unterirdischen Dieselmotortank.~~

~~Gemäß der bodenschutzrechtlichen Entscheidung, die der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 3 beigefügt ist (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT – ABTEILUNG ARBEITSSCHUTZ UND UMWELT FRANKFURT 2014) ist, zwecks Vermeidung einer möglichen Verlagerung der vorgefundenen Mineralölkohlenwasserstoffbelastungen in Richtung Grundwasser nach der großflächigen Entsiegelung des Grundstücks, „die mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastete Bodenschicht im Zuge des abbruchbedingten Ausbaus der Tankanlage auszuheben und der Sanierungserfolg über eine entsprechende Probenahme und laboranalytische Kontrolle nachzuweisen. Alle Bodeneingriffe in beiden bekannten Tankbereichen sind unter Begleitung eines dafür qualifizierten Ingenieur-Büros auszuführen. Der ausgehobene Boden ist seiner Belastung entsprechend zu separieren und zu entsorgen“ (o.g. BESCHEID, S. 1-2).~~

~~Die Nebenbestimmungen unter Ziffer III. auf den Seiten 2-4 des Bescheides sind bei der Sanierung zu beachten. Die Maßnahme kann im Zusammenhang mit dem bevorstehenden Abbruch des bisherigen Gebäudebestandes ausgeführt werden.~~

~~Nach erfolgreicher Sanierung wird der dann erreichte Status im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG), Teil Altis, aufgenommen ('Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen').~~

[Diese Kennzeichnung (auch) im Plan ist entfallen, da die Fläche inzwischen saniert wurde].

### **III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

1. Das Plangebiet liegt in der großräumigen Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk (Heilquellenschutzgebiet von 1929). Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5m Tiefe nach § 88 HWG durch die Kreisverwaltung (Fachdienst Wasser- und Bodenschutz) genehmigungspflichtig. Dies ist insbesondere von Bedeutung, wenn für die Bebauung Erdsonden zum Einsatz kommen sollen.

## **IV. HINWEISE**

### **A. Allgemeine Hinweise**

1. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung) und erwünscht.  
Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.  
Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme den Stadtwerken Karben anzuzeigen.  
Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.  
Schließlich ist die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 der zuständigen Behörde anzuzeigen.
2. Die Aussagen des **Geotechnischen Gutachtens**, insbesondere die Hinweise und Empfehlungen zur Gebäudegründung, zu Baugrubenböschungen, zu Lössarbeiten und zum Wiedereinbau, zur Wasserhaltung etc., sind zu beachten.  
Das Gutachten  
[GEOTECHNIK – FEIN BÜDINGER WELLING (2014a): *Geotechnisches Gutachten: Grundstück Sauerbornstraße 3, 61184 Karben*. 20.03.2014. Mainz]  
sowie die ergänzende Stellungnahme dazu  
[GEOTECHNIK – FEIN BÜDINGER WELLING (2014b): *Grundstück Sauerbornstraße 3, 61184 Karben-Petterweil: Ergänzung*. 03.04.2014. Mainz]  
sind Bestandteil der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan und können bei der Stadtverwaltung der Stadt Karben, Fachbereich Stadtplanung, Bauen, Verkehr (Rathausplatz 1, 61184 Karben) eingesehen werden.  
Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.
3. **Umgang mit bisher unbekanntem Bodenkontaminationen:**  
Werden bei Erdarbeiten unbekannte Auffälligkeiten oder Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist von einem qualifizierten Gutachter eine organoleptische Ansprache vorzunehmen und ggf. Probenahme und Analyse zu veranlassen. Sofern hierbei sanierungsrelevante Verunreinigungen nachgewiesen werden, ist dies dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 Bodenschutz West, sofort mitzuteilen und mit diesem die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
4. Aus wasserwirtschaftlichen Gründen ist eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und Ableitung des Grundwassers über Bauwerksdrainagen o. ä. nicht zulässig. Die baulichen Anforderungen an die geplanten Gebäude, insbesondere im Hinblick auf Wasserdichtheit und Auftriebssicherheit, sind darauf abzustellen. Eventuelle Kellergeschosse müssen daher druckwasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden. Auch aufgrund der im o. g. geotechnischen Gutachten konstatierten Tatsache, dass bereichsweise Stau- bzw. Grundwasser ab einer Tiefe von etwa 2 m erbohrt wurden, sollten die im

- Boden befindlich Bauwerksteile grundsätzlich gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8, abgedichtet werden, z.B. als sog. 'weiße Wanne' (siehe GEOTECHNIK 2014a, S. 8).
5. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).  
Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen. Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup> pro Stunde bzw. 800 l/min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen. Die für die geplante Bebauung erforderliche Mindestlöschwassermenge kann durch die Stadt Karben zur Verfügung gestellt werden.  
Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:
- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
  - Löschwasserteiche nach DIN 142210
  - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
  - sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.
- Die Hälfte der v. g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässern entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300m von den jeweiligen Objekten liegen.  
Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.  
Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
6. Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 5 HBO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten. Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.
7. Die Erhaltungs-, Auskunfts- und Duldungspflichten der §§ 11 und 14 sowie der Umgang mit Funden gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessen Archäologie, oder der der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich zu melden.
8. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.
9. Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, "*Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen*"; zulässig sind allenfalls "*schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen*".