

Stadt Karben, Gem. Burg-Gräfenrode

Bebauungsplan Nr. 248

"Bindweidring West"



I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Gebäudeenergiegesetz (GEG), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

II Zeichenerklärung

- 1 Katasteramtliche Darstellungen
1.1 Fl. 2, Flurstücksnummer
1.2 282/2, Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen
2 Planzeichen
2.1 Maß der baulichen Nutzung
2.1.1 Grundflächenzahl
2.1.2 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 2 BauGB)
2.2.1 Baugrenze überbaubare Fläche, nicht überbaubare Fläche
2.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)
2.3.1 Gemeinschaftsprojekt „Mehrgenerationenhaus“ - Gebäudekomplex etc.
2.3.2 Gemeinschaftsprojekt „Mehrgenerationenhaus“ Nebenanlagen, sonstige Einrichtungen, Freiflächen etc.
2.4 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
2.4.1 Straßenverkehrsfläche (mit Begrenzungslinie)
2.4.2 Erschließungsweg (Anlieger)
2.4.3 Parkplatz, wassergebunden befestigt
2.5 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
2.5.1 private Grünfläche, Haus- und Freizeitanlagen
2.6 Sonstige Planzeichen
2.6.1 Bauverbotszone (§ 23 (1) HStrG)
2.6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
2.6.3 Bemaßung
2.6.4 Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich!)
2.6.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, (§ 9 (7) BauGB)

III Textliche Festsetzungen

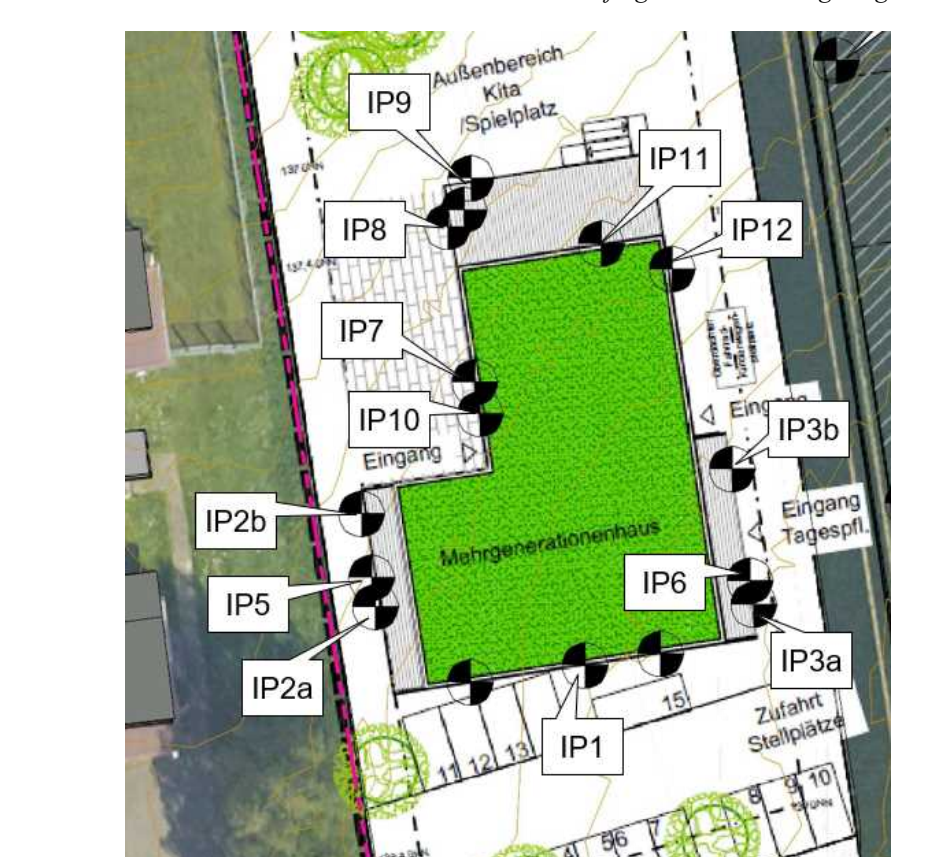
- 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)
1.1 Zulässigkeit von Garagen / Nebenanlagen
1.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)
1.2.1 Gemeinbedarffläche I westlich der Planstraße
1.2.2 Gemeinbedarffläche II östlich der Planstraße
1.3 Gem. § 9 (1) 20 BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.3.1 PKW-Stellplätze, (private) Gehwege, Zufahrten, Höflächen und funktionsbedingte Nebenflächen
1.3.2 Flächige Stein-, Kies-, Spill und Schottergärten oder -schüttungen
1.3.3 Für die Bereiche der Gemeinbedarfflächen gilt:
1.3.4 Freiflächenbeleuchtung
1.3.5 Glasfassaden
1.3.6 Hinweis zum Ausgleich der Eingriffswirkungen auf stadteigenen Grundstücken

- 1.3.7 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB: Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung, Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien:
1.4 Gem. § 9 (1) 24 BauGB: Passiver Lärmimmissionschutz

Die resultierenden Außenlärmpegel gehen aus dem Gutachten 7610 des TÜV Hessen vom Sept. 2024 hervor (siehe nachstehende Tabelle § des Gutachtens) (Spalten L_w,eq (dB(A) Tag/ Nacht*)

Table 6 des Gutachten 7610: Außenlärmpegel L_w,eq nach DIN 4109-2: 2018-01 für den Tag- und Nachtzeitraum an den Immissionsorten IP1 - IP12 (Fassadenmittelpunkte)

* Zur Dimensionierung der Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile von sonstigen schutzbedürftigen Räumen
** Zur Dimensionierung der Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, deren zukünftige Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann



Sofern die Gebäudestellung im Bereich des Plangebietes von der dargestellten Planung deutlich abweicht, kann aufgrund des Abstandes zur Landesstraße folgende Aussage getroffen werden:
- Für zur Landesstraße ausgerichtete Fassaden mit weniger als 45 m Abstand zur Mittelachse der Landesstraße gilt der Lärmpegelbereich III.
- Für alle weiteren Fassaden im Plangebiet gilt der Lärmpegelbereich III.

Für alle Schlafräume an der Südfassade des südlichen Gebäudes bzw. im südlichen Drittel des Plangebietes (43 m Abstand zur Mittelachse der Landesstraße L 3351) sind Maßnahmen vorzuziehen, um einen Luftaustausch nach zu gewährleisten, ohne dass durch ein geöffnetes Fenster der Pegel im Innenraum wesentlich erhöht wird. Hierzu sind verschiedene Maßnahmen möglich:
- Schalldämmte Belüftungseinrichtungen wie z.B. ein in den Fensterrahmen oder in die Außenwand integrierter Schalldämmklüfter.
- Prallscheiben vor den Fenstern
- Hamburger Hafencityfenster oder vergleichbare Fensterkonstruktionen.

Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen, die des Fensters im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

Von den Festsetzungen kann weiterhin abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen werden kann.

- 2 Baordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO
2.1 Bepflanzung/ Gestaltung der privaten Grünfläche
2.2 Einfriedungen
2.3 Wasserrrechtliche Festsetzung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (3) und (4) HWG
2.4 Abflusswirksame Dachfläche

Die abflusswirksame Dachfläche stellt dabei die senkrechte Projektion der Dachfläche einer Gartenbewässerung und die Toilettenspülung zu nutzen.
Für die genaue Berechnungsformel wird auf die Gleichung 22 DIN 1986-10 verwiesen und die Rechenlauf Methode. Für den Rechenlauf sind zu benutzen:
- Kostra Tabelle der Stadt Karben (und innerhalb der Stadt, der betroffene Stadtteil)
- Jährlichkeit(T) 5 Jahre für Dachflächen und Jährlichkeit (T) 2 Jahre für andere abflusswirksame Flächen.

IV Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

- 1 Bodendenkmäler
2 Verwertung von Niederschlagswasser
3 Artenschutz
4 Nachbarrechtsgesetz
5 Nachsorgender Bodenschutz
6 Bauverbotszone (§ 23 (1) HStrG)

V Vermerke

- A. Verfahrensvermerk:
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Karben, Siegel der Stadt
Bürgermeister

B. Ausfertigung:
Der Bebauungsplan 248 „Bindweidring West“, Gemarkung Burg-Gräfenrode, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.

Karben, Siegel der Stadt
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:
Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen geänderten regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Karben, Siegel der Stadt
Bürgermeister

Summary page for the planning group, including contact information for Prof. Dr. V. Seifert, project details, and a small map of the region.