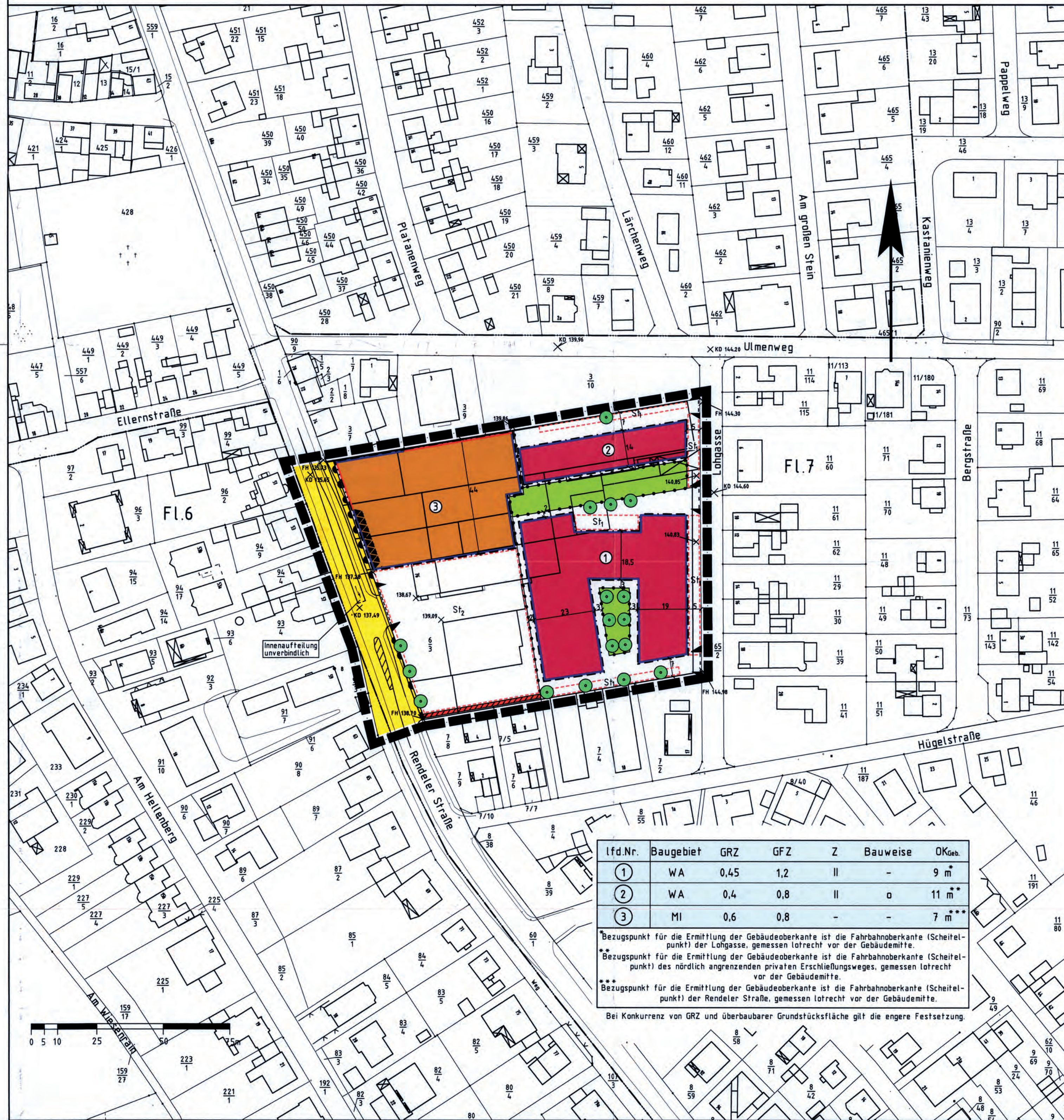


# Stadt Karben, Stadtteil Klein-Karben

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 190

### "An der Loh"



lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OK <sub>Geb</sub>
1	WA	0,45	1,2	II	-	9 m
2	WA	0,4	0,8	II	o	11 m
3	MI	0,6	0,8	-	-	7 m

Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudeoberkante ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Längs- gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.  
 Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudeoberkante ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) des nördlich angrenzenden privaten Erschließungsweges, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.  
 Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudeoberkante ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Rendeier Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.  
 Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

#### 1 Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1 Flurgrenze
  - 1.1.1 Flurnummer
  - 1.1.2 Polygonpunkt
  - 1.1.3 Flurstücksnummer
  - 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Planzeichen**
- 1.2 Art der baulichen Nutzung
    - 1.2.1 Allgemeines Wohngebiet
    - 1.2.2 Mischgebiet
  - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
    - 1.2.2.2 Grundflächenzahl
    - 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
    - 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über angegebenen Bezugspunkt
    - 1.2.2.4.1 Oberkante Gebäude (Firsthöhe)
  - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
    - 1.2.3.1 offene Bauweise
    - 1.2.3.2 Baulinie
    - 1.2.3.3 Baugrenze
    - 1.2.3.4 überbaubare Grundstücksfläche
    - 1.2.3.4 nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - 1.2.4 Verkehrsflächen
    - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
    - 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
      - 1.2.4.3.1 Bereich Ein- und Ausfahrt
      - 1.2.4.3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - 1.2.5 Grünflächen
    - 1.2.5.1 private Grünfläche, Zweckbestimmung: Garten
  - 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - 1.2.6.1 Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen gem. 2.1.5.1.1
  - 1.2.7 Sonstige Planzeichen
    - 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
      - 1.2.7.1.1 Stellplätze, dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet
      - 1.2.7.1.2 Stellplätze der Allgemeinheit zugeordnet
    - 1.2.7.2 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Einhausung der vorhabenbezogenen Anlieferungsrampe, vgl. 2.1.3.1
    - 1.2.7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
    - 1.2.7.4 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
  - 1.2.8 Sonstige Darstellungen
    - 1.2.8.1 Stützmauer

#### 2 Textliche Festsetzungen

- Teil A**
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9(11) BauGB
- 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 2.1.1.1 Gem. § 9(11) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet bestimmt: Die Ausnahme des § 4(3) Nr. 5 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Tankstellen sind unzulässig).
- 2.1.1.2 Mischgebiet
- 2.1.1.2.1 Gem. § 9(11) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO wird für das Mischgebiet bestimmt: Die nach § 6(2) Nr. 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- 2.1.1.2.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(7) BauNVO: Im Mischgebiet (Teilbaugebiet Nr. 3) ist ein Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> zulässig. Hiervon entfallen maximal 1.200 m<sup>2</sup> auf den Lebensmittelmarkt.
- 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1.2.3 Gem. § 9(14) BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche innerhalb des Mischgebietes (Teilbaugebiet Nr. 3) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden.
- 2.1.2.4 Gem. § 9(14) BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Für das Allgemeine Wohngebiet (Teilbaugebiete Nr. 1 und 2) gilt: Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig. Die Garagen dürfen eine Gesamtbaukörperlänge von 6 m nicht überschreiten.
- 2.1.2.5 Gem. § 9(14) BauGB und § 9(11)5 BauGB i.V.m. § 14(1) BauNVO: Sonstige Nebenanlagen, hier: Terrasse, Gerätehütte, Gartenlaube, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen zwischen Gebäudevorderte (Eingangseite) und Erschließungsstraße bis zu einer Grundfläche von 5 m<sup>2</sup> und einer max. Gebäudehöhe von 3 m zulässig. Die Zulässigkeit erstreckt sich auch auf den mit dem Planzeichen „private Grünfläche“ gekennzeichneten Bereich. Die Festsetzung gilt je Wohngebäude (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte, bei Reihenhäusern jede Hauseinheit als Wohngebäude).
- 2.1.2.6 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte, bei Reihenhäusern jede einzelne Hauseinheit als Wohngebäude) zulässig.
- 2.1.3 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9(1)24 BauGB
- 2.1.3.1 Für das Mischgebiet gilt:  
 - Die Fahrgasse des Kundenparkplatzes und der Umfahrung sind mit einer Asphaltoberfläche zu versehen.  
 - Zur Verminderung der Geräuschbelastung ist die zur Rendeier Straße orientierte Anlieferungsrampe einzuhäusen, Schalldämm-Maß Rw ≥ 25 dB.  
 - Das Sektoralor im Zufahrtbereich ist mit einem Schalldämm-Maß Rw ≥ 15 dB auszuführen.  
 - Innerhalb der Einhausung an der Decke und an Teilflächen der Wände ist eine Schallabsorbierende Verkleidung anzubringen.
- 2.1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- 2.1.4.1 Private Rad- und Gehwege, Stellplätze sowie Garagenzufahrten auf den Baugrundstücken und Hofflächen sind in wasserdruckfähiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster.
- 2.1.5 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:
- 2.1.5.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25a BauGB:
- 2.1.5.1.1 Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm):
- Artenliste**  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Crataegus x prunifolia - Pfämenblättriger Weißdorn  
 Prunus div. spec. - Zierkirsche, Zierpfauweide  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Sorbus aria - Melbirene
- Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 4 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 2.1.5.1.2 Die Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu einem Anteil von mind. 75 % in extensiver Form einer Sedum-Kraut-Begrünung dauerhaft zu begrünen.
- Zu verwenden sind Sprossen geeigneter Arten der Gattung Sedum sowie Stauden im Topfballen insbesondere der Arten Allium schoenoprasum, Anthemis tinctoria, Dianthus carthusianorum, Dianthus deltoides, Hieracium pilosella und Thymus spec. sowie in geringeren Anteilen sonstige Gräser und Kräuter des Grünlands magerer Standorte. Die Dicke der Vegetationstragschicht beträgt mind. 8 cm, die Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schuttstoffgemisches mind. 12 cm.
- Die Festsetzung gilt nicht, sofern Solar- oder Fotovoltaikanlagen aufgebracht werden.
- 2.1.5.1.3 Pro 4 PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

#### Teil B

- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 81 HBO)**
- 2.2.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:
- 2.2.1.1 Dachneigung
- Dächer sind  
 - bei gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc. mit einer Neigung von 25° bis 40°  
 - bei einseitig geneigten Dachflächen (Pultdächer etc.) mit einer Neigung von 5° bis 40° und  
 - bei Flachdächern mit einer Mindestneigung von 2° auszuführen.
- 2.2.1.2 Dacheindeckung
- Als Dacheindeckung dürfen keine blauen, grünen oder glasierten Materialien sowie kein farbig beschichtetes Blech oder bei Dachneigungen über 15° keine Dachpappe verwendet werden. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 2.2.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO zu Einfriednungen:
- 2.2.2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (Teilbaugebiete Nr. 1 und 2) gilt: Zulässig sind ausschließlich offene Einfriednungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten.
- 2.2.2.2 Für das Mischgebiet (Teilbaugebiet Nr. 3) gilt: Zulässig sind ab einer Höhe von 1,5 m, gemessen oberhalb der Geländeoberfläche, ausschließlich offene Einfriednungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante. Die Einfriednung ist auf 50 % der Zaunlänge mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.
- 2.2.3 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter:
- 2.2.3.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken und Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch die Überstellung mit durch dauerhafte Kletterpflanzen berankerter Pergolen optisch zu integrieren.
- 2.2.3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO zu PKW-Stellplätzen:
- 2.2.3.2.1 PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, in wassergebundener Bauweise oder mit wasserdruckfähigem Fugenspalt zu befestigen. Es sind 2 Stellplätze für die Kraftfahrzeuge je Wohnung und 3 Stellplätze für Fahrräder je Wohnung nachzuweisen.
- 2.2.3.2.2 Auf den als Fläche für die Anlage von Stellplätzen gekennzeichneten Bereichen ist die Anlage von Carports zulässig. Zusammenhängende Carports oder Pergolen sind in ihrer Gestaltung einheitlich auszubilden. Einzel- und Reihengaragen sind unzulässig.
- 2.2.4 Werbeanlagen:
- Für das Teilbaugebiet der lfd. Nr. 3 gilt: Werbeanlagen sind über die Attika hinausragend unzulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 20 % der Wandraufhängfläche, an der sie angebracht oder vor der sie aufgestellt werden sollen, überschreiten. Auf einem Grundstück sind eine Werbefläche bis 3.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, höchstens aber vier Werbeflächen in einer Höhe bis zu 7,50 m zulässig. Im Bereich der Einfahrt ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) in einer Höhe bis zu 12,0 m zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

#### Teil C

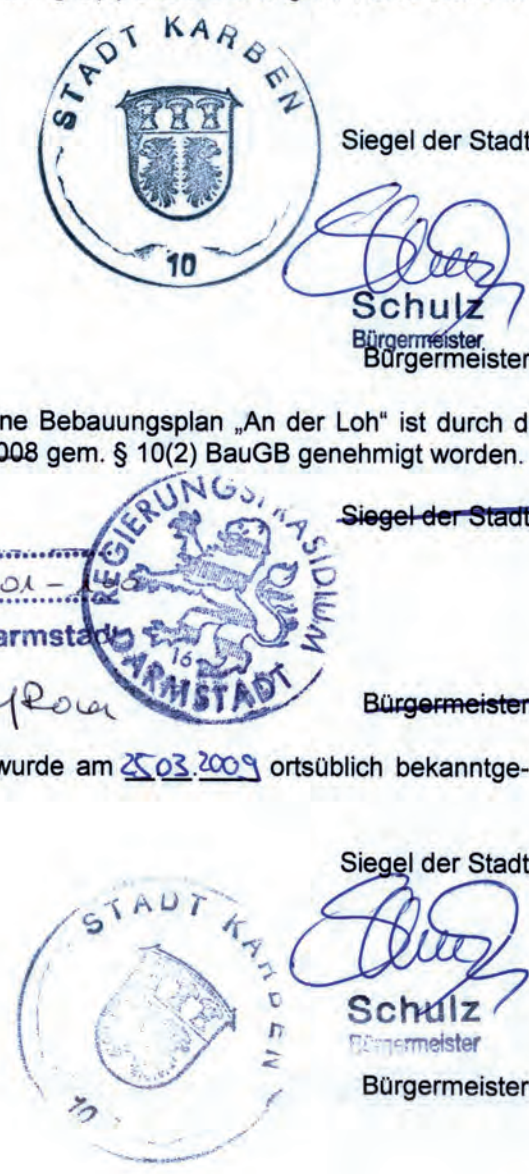
- Nachrichtliche Übernahme**
- 2.3 Die Garagen und Stellplätze betreffende Festsetzungen vgl. Ziffer 2.2.3.2.1 werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

#### Teil D

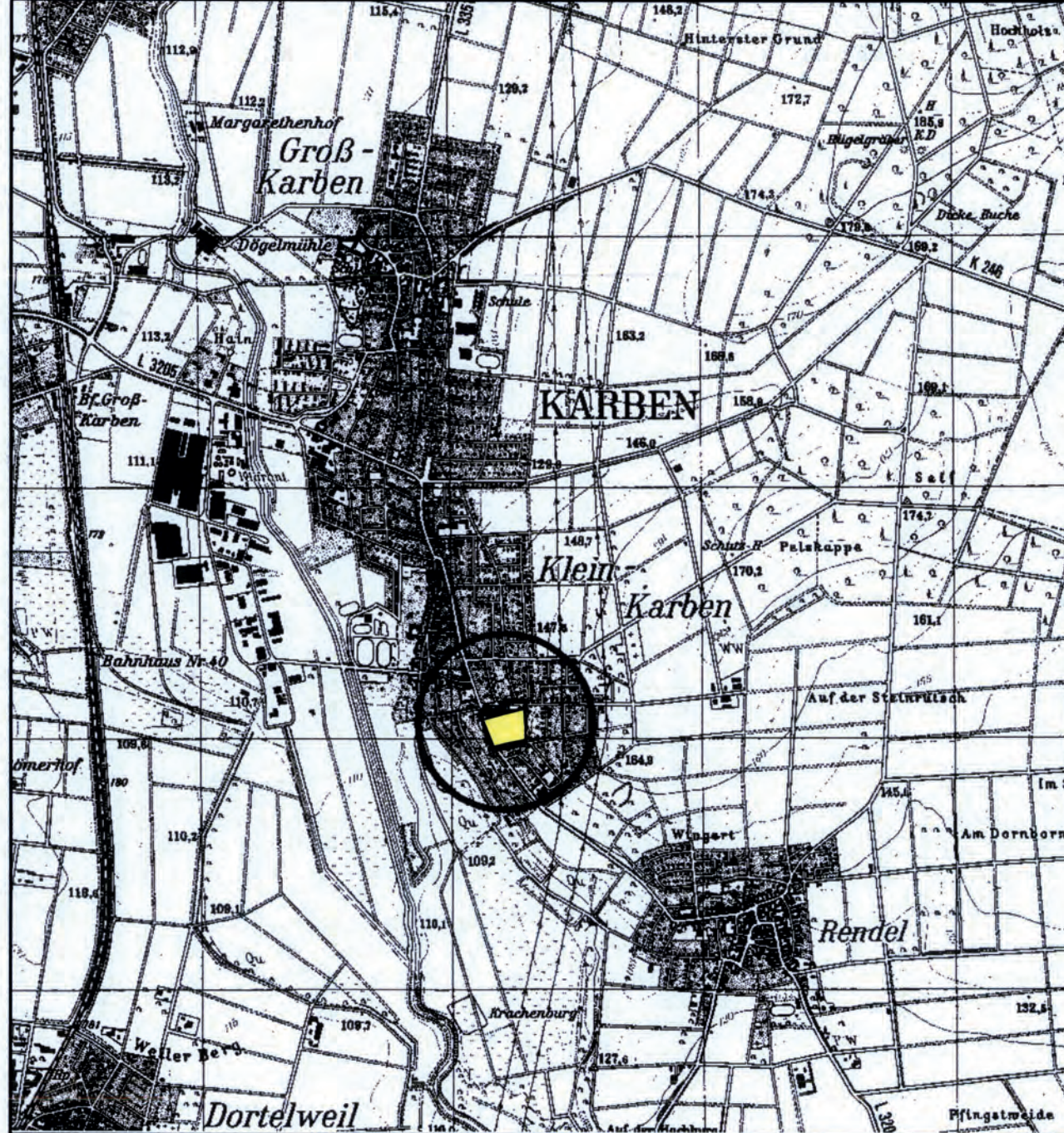
- Hinweise**
- 2.4.1 **Zur Verwertung von Niederschlagswasser**  
 „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (§ 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Hessischen Wassergesetzes - HWG).“
- 2.4.2 **Bodendenkmäler**  
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 20 Abs. 3 HDSSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 2.4.3 **Heilquellenschutzgebiet**  
 Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes (HQSG) von 1929. Nach dieser Verordnung bedürfen Abgrabungen und Bohrungen über 5 m einer Genehmigung. Die Ausnahme genehmigung hierfür erteilt die Untere Wasserbehörde des Wetteraukreises.
- 2.4.4 **Leitungsinfrastruktur**  
 Alle Versorgungsunternehmen (Wasser, Kanal, Gas, Strom, Telekommunikation) haben ihre Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung ist mit der Stadt Karben abzustimmen.

#### Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.12.2005 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.02.2006 in der Wetterauer Zeitung.
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 09.09.2006 in der Verwaltung in der Zeit vom 18.09.2006 bis 16.10.2006 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB: Der Planentwurf wurde an die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.09.2006 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 16.10.2006.
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 13.03.2008 bis 16.04.2008 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 05.03.2008 in der Wetterauer Zeitung.
5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB: Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 13.03.2008 bis 16.04.2008 festgelegt.
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 22.08.2008 als Satzung beschlossen.
- Bestätigung der Vermerke 1-6.
- am 03.03.2009  
 am 03.03.2009  
 am 03.03.2009



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Höger, Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 11.07.2007  
 14.01.2008  
 23.04.2008  
 22.08.2008

Verarbeitet: Schade  
 CAD: Roelling  
 Plangr.: 117 x 56 cm  
 Maßstab: 1 : 1.000

Stadt Karben, Stadtteil Klein-Karben  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 190  
 "An der Loh"

Satzung