

# Zeichnerische Festsetzungen



## Planzeichenerklärung

<b>Art der baulichen Nutzung und Flächen für Gemeinbedarf</b>	§ 9 (1) Nr.1 und Nr.5 BauGB	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen Stellung baulicher Anlagen</b>	§ 9 (1) Nr.2 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet		O offene Bauweise	
MI Mischgebiet		a abweichende Bauweise	
MI 1 siehe Baufeld		WE 35 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	
WE 16 0		Mit Gehrechten zu belastende Flächen	
		Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (vgl. Textfestsetzung 8.1)	
		Mit Gehrechten zu belastende Fläche (vgl. Textfestsetzung 8.2)	
		Sonstige Planzeichen	
		Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen	
		Umgrenzung von Flächen für PKW-Stellplätze	
		Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	
		Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baul. Unterm	
		Abgrenzung der Bauverbots- und Baubeschränkungszonen an der L3205	
		Abgrenzung Lärmisolation (vgl. Textfestsetzung 9.)	
		Gebäudebezeichnung	
		Erklärung der Nutzungsschablone	
		maximale Anzahl der Wohneinheiten (GFZ)	
		maximale Anzahl der Wohneinheiten (GFZ)	
		maximale Anzahl der Wohneinheiten (GFZ)	
		maximale Anzahl der Wohneinheiten (GFZ)	

## Abbildungen zu Textfestsetzungen A 9.



# A. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
  - Allgemeines Wohngebiet (WA)**
    - Zulässig sind:
      - Wohngebäude,
      - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
      - Anlagen für Verwaltungen.
    - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
      - Gartenbaubetriebe,
      - Tankstellen,
      - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
      - Anlagen für Verwaltungen.
  - Mischgebiet (MI)**

Das Mischgebiet ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert in MI 1 und MI 2. In MI 1 ist der Anteil der gewerblichen Nutzungen höher, in MI 2 der Anteil der Wohnnutzung.

    - In MI 1 sind zulässig:
      - Wohngebäude,
      - Geschäfte- und Bürobürogebäude,
      - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - sonstige Gewerbebetriebe,
      - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
    - In MI 2 sind zulässig:
      - Wohngebäude,
      - Geschäfte- und Bürobürogebäude,
      - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20 BauNVO)**

Innere der als Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzten Flächen ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Geschosshöheanzahl (GFZ) festgesetzt.

    - Eine Überschreitung der Grundfläche in WA durch:
      - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
      - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
      - bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
 ist bis zu einer GRZ von maximal 0,8 zulässig.
    - Eine Überschreitung der Grundfläche in MI 1 durch:
      - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
      - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
      - bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
 ist bis zu einer GRZ von maximal 0,8 zulässig.
    - Die maximale Höhe der Gebäude wird für Gebäude 1 bis 11 auf 14m festgesetzt. Für Gebäude 12 gelten eine Traufhöhe von max. 14 m und eine Firsthöhe (Pultdach an der südlichen Spitze) von max. 17,8 m. Die maximale Höhe der Gebäude 13a und 13b wird auf 10m festgesetzt.
 

Als untere Bezugshöhe werden entsprechend:

      - 7 auf 118,00 m über NNH
      - 8 auf 119,00 m über NNH
      - 9 auf 119,50 m über NNH
      - 10 auf 117,00 m über NNH
      - 11 auf 119,00 m über NNH
      - 12 auf 117,50 m über NNH
      - 13a auf 120,00 m über NNH
      - 13b auf 118,50 m über NNH
    - Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist für technisch notwendige Dachaufbauten auf max. 1/3 der Fläche zulässig, sie müssen mind. 1,5m vom Gebäude Rand zurückgesetzt sein.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14, 23 BauNVO)**

In der abweichenden Bauweise in MI 2 werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von höchstens 60m errichtet.

    - Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im WA in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen überschritten werden durch Treppentritt.
    - Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in MI 1 in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen überschritten werden durch Treppentritt.
    - Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in MI 1 um bis zu 1,5 m überschritten werden durch Überdachungen und Treppen im Eingangs Bereich, wenn diese maximal ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen sowie durch Flachtreppentritt.
    - Stellplätze sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Weiterhin sind Stellplätze innerhalb der privaten Verkehrsfläche sowie der Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zulässig.
    - Carports und Garagen sind unzulässig.
    - Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Bauliche Anlagen zu Tiefgaragen, Lüftung und -ertrauchung sind innerhalb und außerhalb der für Tiefgarage festgesetzten Fläche zulässig.
    - Die Baugrenzen und die Flächen für Tiefgaragen dürfen überschritten werden durch einen Übergang, der den Keller von Gebäude 12 mit der Tiefgarage verbindet, mit einem Aufwandsmaß von max. 2,5 m Breite.
    - Standorte für Müllabwahrer sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (vgl. auch Textfestsetzung 8.4.1).
    - Zwischen dem Gebäude 115 und dem Gebäude 12 ist eine maximale 3,30m hohe Mauer (unterer Bezugspunkt 117,50 m über NNH) zulässig. Diese muss zu mindestens 25% durch mindestens drei Öffnungen oder Durchgänge durchbrochen sein.
  - Zulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Bebauungsplan ist die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt (siehe Nutzungsschablone: Wohngebiet = WE). Diese Eintragungen bedeuten:

Im WA sind insgesamt 122 WE je 16.059 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.  
 Im MI 1 sind insgesamt 16 WE je 7.877 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.  
 Im MI 2 sind insgesamt 35 WE je 3.551 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.
  - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

abwachesches Maß der Fläche abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

**Elektrisch (Transformatorstation)**

Die Station ist auf der dafür festgesetzten Fläche mit einem Grenzabstand kleiner 3m aber größer 0 m zu errichten.
  - Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)**

**Flächen**

Innere der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Parkwald sind sämtliche Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 90 cm (gemessen in 1,00 m über Boden) zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Liegt die Kronenanzahl niedriger als 100, so ist die Stammumfang unterhalb unter dem Kronenansatz auszureichend. Bei mehrstammigen Bäumen entscheidet die Summe der Kronenanzahl. Die Deckungsgrad der Baumbestand darf 70% nicht unterschreiten. Eine Nutzung als Kinderspielfeld ist zulässig.

Der Anteil vegetationsloser Flächen für Wege, Plätze, Sporn- und Fallschuldhänge darf 10% der Grünfläche nicht überschreiten. Wege und Plätze sind ausschließlich in wasserundurchlässiger Bauweise oder unbefestigt herzustellen.

**Schatten**

Die privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Grünverbinding sind als Grün zu entwickeln. Die Fläche ist zu mindestens 70% zu begrünen. Je angelegter 200 m<sup>2</sup> ist an der Baum der privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Grünverbinding ist zu begrünen.
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)**

Andersherüber Oberboden ist seitlich zu lagern und -vorwiegend entgegenstehender Schattungsrichtungen- zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden. Überschüssiger Oberboden ist fachgerecht zu entsorgen.

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelg. d. h. nur nach dem 30.09. und vor dem 01.03. des Folgejahres, durchzuführen.

Bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden bzw. beim Abriss von Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baubefreiung zu prüfen, ob bestimmte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vogelarten, Federvieharten, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzrechtlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

In den nördlichen und/oder westlichen Randbereichen des Mischgebietes MI 1 ist ein Lebensraum für Eichen, insbesondere Zaunleichen, zu erhalten bzw. zu entwickeln. Torfmo-, Stroh- und Sandhaufen sind auf der Fläche zu belassen bzw. zu ergänzen. Befestigungen sind aufzuheben. Vorhandene Gehwägenflächen sind zu belassen bzw. durch Mähe maximal jährlich und mindestens alle drei Jahre zu verändern. Der Schnitt bzw. die Mähe sind in der Zeit vom 01. Juli bis zum 28.02. des Folgejahres durchzuführen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.
  - Nutzfläche**

Innere der Mischgebiete MI 1 sind insgesamt fünf Nutzflächen für gebäude- und hofbereichsnahe Flächen (u. a. Hausgarten) und fünf Nutzflächen für Flächen im Bereich von Gebäuden (u. a. Hausgarten) zu belassen. Die Flächen sind zu belassen bzw. zu ergänzen. Befestigungen sind aufzuheben. Vorhandene Gehwägenflächen sind zu belassen bzw. durch Mähe maximal jährlich und mindestens alle drei Jahre zu verändern. Der Schnitt bzw. die Mähe sind in der Zeit vom 01. Juli bis zum 28.02. des Folgejahres durchzuführen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belassen.

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belassen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die als private Verkehrsfläche festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belassen. Die Flächen sind zu belassen bzw. zu ergänzen. Befestigungen sind aufzuheben. Vorhandene Gehwägenflächen sind zu belassen bzw. durch Mähe maximal jährlich und mindestens alle drei Jahre zu verändern. Der Schnitt bzw. die Mähe sind in der Zeit vom 01. Juli bis zum 28.02. des Folgejahres durchzuführen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.
  - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

**Lärm**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind an der Brunnestraße die Schutz der Freibleibenden Schallschutzwand vorzusehen, die mit Stützmauern zur Geländemodellierung kombiniert sind. Die Abbildung zeigt die erforderlichen Höhen und Längen. Die Wände müssen ein Mindestschalldämmmaß von R<sub>w</sub>=25 aufweisen.

Die Position ist zeichnerisch festgesetzt.

Eine abweichende Position und Dimensionierung ist zulässig, wenn durch einen schallschützenden Nachweis im Rahmen des Baubauverfahrens oder als Auflage zur Bauplanung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.

Die Errichtung der Lärmisolation ist zulässig, wenn durch einen schallschützenden Nachweis im Rahmen des Baubauverfahrens oder als Auflage zur Bauplanung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.

- Bodenrecht**
- Altstandort Altlasten**

Das Grundstück Brunnenstraße 32 (ehemaliges Betriebsgelände des Taunusbrunnens) wird bei den Heilischen Landesbehörden als Altstandort unter der ALTS-Nr. 440.012.040.001.016 geführt. Als Status der Fläche ist "Fläche nicht bewertet" angegeben.
- Baugesamtheiten**
  - Es wurden 15 Bodenproben (Mischproben) nach LAGA-Parameterliste analysiert. Eine Mischprobe (Küchliche Aufschüttung) wurde in die Einbaulasse 2 der LAGA-Richtlinie eingestuft (Gehalt an PAH).
  - Die Mischproben (gewachsene Sande/Kiese) wurden in die LAGA-Klasse Z1 eingestuft (Arsen, Chrom, Nickel).
  - Bei Erdarbeiten sind in Abstimmung mit dem Erdarbeiten beauftragenden weitere LAGA-Analysen durchzuführen.
  - Die LAGA Richtlinie, Anforderung an die Stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen (Abfällen) und die aktualisierte Marktliste, Entsorgung von Baustoffen (der RPP Darmstadt - Gießen - Kassel vom 15.05.2009) sind zu beachten.
  - Abhängig von den Ergebnissen der LAGA-Analysen sind in Abstimmung mit dem Wettbewerber (Fachstelle 3.2 Kommunalfachdienst) Maßnahmen zu treffen (Abdeckung von Bodenaustrub, Absichten vor Low-Rates).
  - Es ist sicherzustellen, dass die Freiflächenbereiche mit einer ausreichend mächtigen Schicht (ca. 0,6m) aus nachweislich unbelasteten Boden (LAGA-Einstufung Z0) abgedeckt sind.
  - Belasteter Boden und Verfüllungen sind so abzubauen, dass keine keine zusätzlichen Belastungen entstehen. In Vegetationsflächen und vegetationsfreien Spielbereichen ist mit mindestens 0,6 m unbelasteten Boden zu überdecken.
  - Minimierung der Staubentwicklung hierzu zählt:
    - Sicherung ab- und zwischengelegter Erdehaufen gegen Verwehungen und Betreten durch Unbefugte
    - Ggf. Befestigung des Bodens bei Bodenaustrubarbeiten
    - Abdeckung der heraufgeführten mit Erdmaterial beladenen LKWs mit Planen
    - Vermeidung von Verschmutzungen auf umliegenden Straßen z.B. durch Reinigung der Reifen
    - Schrittgeschwindigkeit für LKWs im Bereich des Baugeländes und der angrenzenden Wohnsiedlung
- Bergverweisungen**

Durch die Vorhaben sind keine Vorhabensgefährdungen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter der Bergaufsicht stehenden Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung. Das Vorhaben wird von Kohlenwassererfahrenen Bergwerksgeologen begleitet. Die Bergaufsicht keine Unterlagen über Tiefe und Ausbreitung der Lagerstätten vorliegen, ausgenommen während der Aushubarbeiten CO-Freimessungen durchgeführt werden, ausgenommen zu vermeiden.

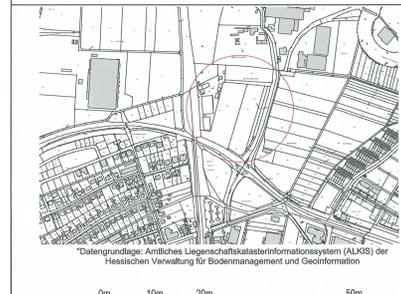
## D. Auswahlliste

1. Einzelbäume	Quercus, Hainbuche, 3 v., mit Ballen, SW 16-18	Vogel-Kirsche Prunus avium
Fals-Ahorn Acer campestre	Winter-Linde Tilia cordata L.	Sommer-Linde Tilia platyphyllos L.
Spitz-Ahorn Acer platanoides L.	Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus	Hainbuche Carpinus betulus
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus	Hainbuche Carpinus betulus	Vogelbeere Sorbus aucuparia
Hainbuche Carpinus betulus	Trauben-Eiche Quercus robur	Meibome Sorbus aria
Trauben-Eiche Quercus robur	Stiel-Eiche Quercus petraea	Weißdorn, Rötchen Crataegus spec.

## Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2015.	BEKANNTMACHUNG der föderalen Beteiligung am 25.06.2016.
BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.02.2017.	FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-BETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom 28. Juni 2016 von der föderalen Beteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05. August 2016 aufgefordert.
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 04. Juli 2016 bis einschließlich 05. August 2016 durchgeführt.	BEKANNTMACHUNG der föderalen Beteiligung am 25.06.2016.
OFFENLAGEBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 09. Februar 2017.	BEKANNTMACHUNG der föderalen Beteiligung am 25.06.2016.
OFFENLAGE Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 04. Juli 2016 bis einschließlich 10. April 2017 durchgeführt.	BEKANNTMACHUNG der föderalen Beteiligung am 25.06.2016.
SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 05. Mai 2017.	BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT Der Satzungsbeschluss wurde am 24.11.2017 bekanntgemacht und ist seit dem 27.11.2017 rechtskräftig.
AUSFERTIGUNG Es wird bestätigt, dass:	BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT Der Satzungsbeschluss wurde am 24.11.2017 bekanntgemacht und ist seit dem 27.11.2017 rechtskräftig.
die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensberichte durchgeführt wurden und	BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT Der Satzungsbeschluss wurde am 24.11.2017 bekanntgemacht und ist seit dem 27.11.2017 rechtskräftig.
der vorliegende Bebauungsplan Nr. 206 Am Taunusbrunnen den Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung des 05. Mai 2017 zu Grunde liegt und dem Satzungsbeschluss entspricht.	BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT Der Satzungsbeschluss wurde am 24.11.2017 bekanntgemacht und ist seit dem 27.11.2017 rechtskräftig.

# Bebauungsplan Nr. 206 "Am Taunusbrunnen" Karben - Satzung -



**Maßstab 1:500**

Stand: 10.04.2017

**BLP FRIELINGHAUS ARCHITEKTEN**  
 PLANUNGS GMBH - BAULEITUNGS GMBH - ARCHITEKTEN BDA  
 STRASSHEIMER STR. 7, TEL: 06931 60 02-00 E-MAIL: mailto@bfp.de  
 61169 FRIEDBERG FAX: 06931 60 02-22 www.bfp.de