

STADT KARBEN
Stadtteil Groß-Karben

Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 205 „Am Kalkofen“

- SATZUNG -

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Karben
Stand: 21.03.2016

Planungsbüro Ralf Werneke

Friedrichstraße 36; 63460 Hanau



Stadt- und Landschaftsplanung

Tel. 06181 / 93 42 16 Fax 06181 / 93 42 17

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Auch ausnahmsweise nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

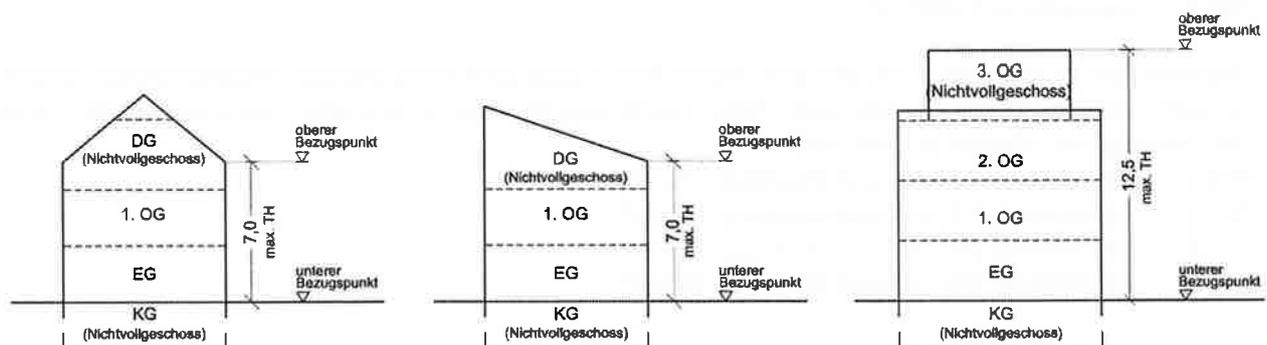
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl, der maximalen Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen für die einzelnen Teilflächen WA 1 - 5 bestimmt.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine maximale Traufhöhe TH festgelegt.

Die Traufhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes zwischen der Außenkante des Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Bei einem Flachdach gilt die Oberkante der Dachhaut. Bei einem Staffelgeschoss bemisst sie sich nach der oberen Dachhaut des obersten Geschosses auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist. Die untenstehende Skizze von Beispielgebäuden (links und Mitte WA 1 - 4, rechts WA 5) ist bei der Ermittlung der Traufhöhe zu beachten.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die höchste auf dem jeweiligen Grundstück eingemessene Geländeoberflächenhöhe üNN (vgl. Anhang Begründung: Schütz/Vollmer 2015). Wenn keine Höhenangabe auf dem Grundstück vorhanden ist, gilt die dem Grundstück nächst gelegene.



2.3. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig.

2.4. Zahl der Vollgeschosse bei Doppelhäusern und Reihenhausgruppen (§ 20 BauNVO)

In den WA-Gebieten, in denen Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig sind (WA 2 - 4), gilt nur für Doppelhäuser und Hausgruppen, eine zwingende Geschossigkeit von II. Wenn durch zeitgleiche Einreichung der Bauanträge oder durch Baulast sichergestellt ist, dass Doppelhäuser und Reihenhausgruppen in Bezug auf Dachform und -neigung sowie Gebäudehöhe einheitlich ausgebildet werden, gilt die Zahl der Vollgeschosse als Maximalgrenze.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 BauNVO)**

3.1. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

3.3. Stellplätze und Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus sind maximal 2 Stellplätze pro Grundstück in der Vorgartenzone, auch außerhalb der überbaubaren Fläche, zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die westliche oder östliche Baugrenze der Baufenster darf innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche um bis zu 6 m Tiefe durch Tiefgaragen überschritten werden.

4. **Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Baugrundstücke sind auf folgende Größe festgesetzt:

- WA 1: mindestens 420 m² und maximal 500 m²
- WA 2: mindestens 360 m² und maximal 450 m²
- WA 3: mindestens 240 m² und maximal 450 m²
- WA 4: mindestens 180 m² und maximal 210 m²
- WA 5: mindestens 1.200 m²

Grundstücke in den WA 1-4, die auf Grund ihrer Lage und ihres daraus resultierenden Grenzverlaufs die vorgegebene Mindest- bzw. Maximalgröße nicht einhalten können, dürfen ausnahmsweise von dieser abweichen:

- WA 1: mindestens 420 m² und maximal 550 m²
- WA 2: mindestens 300 m² und maximal 750 m²
- WA 3: mindestens 240 m² und maximal 600 m²
- WA 4: mindestens 150 m² und maximal 450 m²

5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 4 sind je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhäuser maximal eine Wohneinheit zulässig.

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen. Soweit sie sich auf privaten Grundstücken befinden, sind sie über Grunddienstbarkeiten zu sichern.

7. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

7.1. Fläche mit Zweckbestimmung Trafostation

Auf der Fläche ist eine Transformatorenstation mit einem Grenzabstand kleiner 3 m zulässig.

7.2. Versorgungsanlagen

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

7.3. Niederschlagsversickerung

Das im Plangebiet auf den Privatgrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist, soweit dies technisch und rechtlich möglich ist, auf den jeweiligen Grundstücken durch Zisternen mit Drosslungsfunktion zurückzuhalten und als Brauchwasser, z. B. für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung, zu nutzen. Das Rückhaltevolumen einer einzelnen Zisterne eines Grundstücks hat anteilig der Fläche des Grundstücks zur Baugebietsfläche (39.388 m²) zu entsprechen. Die Zisterne ist mit einem Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Ausnahmen hiervon sind zulässig, soweit nachgewiesen wird, dass eine Rückhaltung auf dem Grundstück nicht möglich ist, wasserrechtliche oder wasserwirtschaftliche Belange oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. In diesen Fällen ist bei der zuständigen Behörde ein Befreiungsantrag zu stellen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist erlaubnispflichtig. Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung bedarf einer Änderungs-erlaubnis.

8. Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Bindung/Erhaltung für/von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

8.1. Pflanzenliste

Folgend eine als Vorschlag dienende Liste von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, die für Neupflanzungen im Gebiet geeignet sind. Die Liste ist nicht abschließend, es können auch weitere geeignete Pflanzen verwendet werden. Auszuschließen sind jedoch alle Rosenarten (rosa spp.).

Bäume, langsam/mäßig wüchsig:

Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ oder ‚Frans
Fontaine‘ (Hainbuche)

Geeignet auch als Straßenbaum:

Tilia cordata ‚Rancho‘ (amerikanische Stra-
ßenlinde)

Malus tschonoskii (Zierapfel - Wollapfel)

Sorbus aria ‚Magnitica‘ (Mehlbeere)

Bäume, stark/sehr stark wachsend:

Betula pendula (Sand-Birke)

Acer campestre ‚Elsrijk‘ (Feld-Ahorn)

Geeignet auch als Straßenbaum:

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Sträucher, langsam/mäßig wüchsig:

Carpinus betulus (Hainbuche)

Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)

Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weiß-
dorn)

Prunus spinosa (Schlehe)

Sträucher, stark wachsend:

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Corylus avellana (Waldhasel)

Lonicera xylosteum (Gemeine Hecken-
kirsche)

Salix caprea (Sal-Weide)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Sambucus racemosa (Roter Holunder)

Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)

8.2. Anpflanzen von Bäumen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume im Straßenraum sind mit einem Stammumfang von StU 20/25 zu pflanzen. Das Straßenbegleitgrün ist mit offenen Baumscheiben mit Unterpflanzung in einer Größe von 6 m² und 12 m³ sowie Anfahrtschutz auszuführen.

Die Standorte sind unverbindlich dargestellt und können in der Ausführung verändert werden.

Pro Baugrundstück ist ein einheimischer Laubbaum in einer Baumschulgröße StU 20/25 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Baugrundstücken von mehr als 500 m² Grundstücksfläche ist je weiterer angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein weiterer solcher Baum zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

8.3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die den Privatgrundstücken zugeordneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen, vorrangig langsam wüchsigen, Laubsträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

8.4. Fläche zur Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche zur Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in ihrem jetzigen Charakter (extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese) zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

8.5. Öffentliche Grünfläche RRB/Spielplatz

Die öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen und auf geeigneten Teilflächen als Spielplatz zu gestalten. Eine Teilfläche dient der Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens.

9. Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Zur Vermeidung und Kompensation von Verstößen gegen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

9.1. Vermeidungsmaßnahmen

Die Bau-/Erschließungsarbeiten müssen rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit begonnen werden. Unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten ist durch eine Fachkraft eine Kontrolle des Gebietes auf ein Vorkommen des Feldhamsters durchzuführen.

9.2. Kompensationsmaßnahmen

Auf der markierten Fläche in Geltungsbereich B (Gemarkung Okarben, Flur 3, Flurstück Nr. 36/9), ist die Entwertung von Lebensraum der Feldlerche durch die vorrückende Bebauung durch die Anlage von Lerchenfenstern zu kompensieren.

Auf der Fläche für Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Geltungsbereich C, Gemarkung Petterweil, Flur 7, Flurstück Nr. 8/6), ist die angrenzende Streuobstwiese mit ca. 6 hochstämmigen Obstbäumen zu erweitern und dauerhaft zu pflegen.

Im Vorfeld der Baufeldräumung sind im benachbarten Siedlungsbereich ca. 4 - 6 künstliche Nisthilfen auszubringen.

10. Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gerüche und Lärm emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnenplätze, Komposthaufen, Wasserpumpen, Luftwärmepumpen, Klimaanlage etc.) sind dem Stand der Technik entsprechend so aufzustellen, zu errichten und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen durch Gerüche und Lärm im Bereich schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 oder Daueraufenthaltsflächen kommt.

11. Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 2 BauGB

Das gemäß Kompensationsverordnung vom 1. September 2005 verbleibende Biotopwertdefizit wird über das Ökokonto der Stadt Karben ausgeglichen. Dabei werden dem Bebauungsplan ca. 377.520 Ökokontopunkte zugeordnet, die durch die Maßnahme „Einsiedel“ auf Flächen in der Gemarkung Burg-Gräfenrode, Flur 2, Flurstück 36/4 sowie auf der Gemarkung Groß-Karben, Flur 6, Flurstück 1/4 und 3/10 erzielt wurden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammelausgleichsflächen allen Erschließungsanlagen und Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)

1. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken.

Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 20 cm aus der Fassade herausragen.

Ausleger sind zulässig, sofern sie künstlerisch und handwerklich gestaltet sind und max. 1 m herausragen.

Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind in allen WA-Gebieten unzulässig.

Die Farbgestaltung von Werbeanlagen muss so gewählt werden, dass sie nicht den Farben der Verkehrszeichen oder Wegweisern gleicht.

Die Anbringung von Warenautomaten und Schaukästen an Gebäudefassaden oder -teilen ist unzulässig.

2. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) sind in einer maximalen Höhe von 1 m zulässig.

3. Gestaltung der Staffelgeschosse (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, sind an der Gebäudeseite zur Erschließungsstraße zurückspringend anzuordnen. Der Rücksprung muss mindestens 1,50 m betragen.

4. Dachform und Dachneigung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

In den WA-Gebieten, in denen Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig sind (WA 2 und WA 3), gilt nur für Doppelhäuser und Hausgruppen eine Dachneigung von 25° - 40° sowie als Dachform das Satteldach. Wenn durch zeitgleiche Einreichung der Bauanträge oder durch Baulast sichergestellt ist, dass Doppelhäuser und Reihenhausergruppen in Bezug auf Dachform und -neigung sowie Gebäudehöhe einheitlich ausgebildet werden, sind auch andere Dachformen und Neigungen zulässig.

5. Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 44 Abs. 1 HBO)

Die Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Karben sind zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Anzahl, Größe, Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen.

Auf den Grundstücken sind Stellplätze und ihre Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Artenschutz (§ 39 BNatSchG)

Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Eine Befreiung von diesen rechtlichen Vorgaben ist nicht zulässig.

2. Denkmalschutz (§§ 18 und 20 Hess. Denkmalschutzgesetz)

Gem. § 20 HDSchG sind Bodendenkmäler (z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen) und Fundgegenstände (z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), die bei Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Sollten umfangreiche archäologische Befunde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler i. S. v. § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern. Die Kosten der archäologischen Untersuchungen sind vom Verursacher zu tragen.

3. Einfriedungen an Ackergrenze (§ 16 NachbRG HE)

Entlang des Ackers, an der östlichen Plangebietsgrenze, dürfen Einfriedungen nur in einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Ackergrenze errichtet werden.

4. Grenzabstände für Pflanzen (§§ 38 ff. NachbRG HE)

Die Eigentümer und die Nutzungsberechtigten eines Grundstücks haben bei dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von den Nachbargrundstücken, die in den §§ 38 ff. NachbRG HE aufgeführten Abstände einzuhalten. Besonders hinzuweisen ist auf die Ausnahmeregelung des § 40 Abs. 1 Nr. 2 (Abstände ggü. Grundstücken, die landwirtschaftlich nutzbar sind).

D. HINWEISE

1. Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen

Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind erforderliche Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gasleitung der Mainova (s. Anlage Begründung) ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.

2. Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

3. Emissionen

Die Stadt Karben hat Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. mit § 50 BImSchG bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffen.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bzw. der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

4. Nutzung Solarenergie

Es wird empfohlen, die Dachausrichtung und -neigung der Gebäude so gestalten, dass solare Energie optimal genutzt werden kann. Eine Blendwirkung auf die angrenzenden Straßen ist auszuschließen.

5. Heilquellenschutzbezirk

Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (Verordnung vom 07.02.1929). Dort sind Bodeneingriffe (Aufgrabungen und Bohrungen) über 5 m Tiefe nach § 88 HWG besonders genehmigungspflichtig. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ist die Untere Wasserbehörde (Wetteraukreis, FSt 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz) zu kontaktieren.

6. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten

Das Plangebiet wird zum Teil von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt, weswegen entsprechende Lagerstätten existieren könnten. Es besteht die Möglichkeit einer CO₂-Ausgasung, sollte durch Aushubarbeiten die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden.

Deshalb sind im Zuge der Erschließungsarbeiten Voruntersuchungen oder geeignete Vorsichtsmaßnahmen zu treffen.