



## FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBauG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
**SO** SONDERGEBIET - § 11 BauNVO  
 a) SCHULE - SCHUL- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE, LEHRWERKSTÄTTEN U.Ä.  
 b) INTERNAT - INTERNATSGEBÄUDE, GÄSTERHÄUSER U.Ä.  
 DIE GEMEINDEGEZEICHNETEN NEBENANLAGEN SIND ALS ZUSÄTZLICHE RICHTUNGEN BESTANDTEILE DES SONDERGEBIETES UND BEI DER BERECHNUNG VON GRZ UND GFZ MIT HERANZURECHNEN.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
**III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - MAXIMALWERT - § 18 BauNVO  
**0,3** GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) - MAXIMALWERT - § 19 BauNVO  
**0,3** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) - MAXIMALWERT - § 20 BauNVO
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
**b** BESONDERE BAUWEISE - § 22(4) BauNVO  
 DIE BAUWEISE - OFFEN, GRUPPE, GESCHLOSSEN - FOLGT JEWEILS DEN PÄDAGOGISCHEN UND TECHNISCHEN ERFORDERNISSEN.  
 BAUGRENZEN - § 23(3) BauNVO
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN**  
 ERSCHLIESSUNGSSTRASSE EINSCHL. STRASSENBELEITGRÜN  
 RAD- UND FUSSWEG
- ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN IM SONDERGEBIET**  
 PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGEN  
 FREIFLÄCHEN  
 LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE UNTERSCHÜTTEN FLÄCHEN (RANDSIGNATUR) AUF MAXIMAL 20% DER FLÄCHE IST DIE ERRICHTUNG VON GEWÄCHSHÄUSERN ZULÄSSIG.  
 GRÜNFLÄCHEN (RANDSIGNATUR)  
 SPORT  
 ERHOLUNG  
 WASSERFLÄCHEN (REGENWASSERAUFANGEITICH)  
 SCHUTZVORKEHRUNGEN IM SINNE DES BImSchG  
 BEPFLANZTER LÄRMSCHUTZWALL

## PFLANZGEBOTE UND -BINDUNGEN

- PFLANZGEBOT FÜR EINZELBAUM**  
 FLÄCHENHAFTES PFLANZGEBOT  
 VERWEIS AUF DIFFERENZIERTE PFLANZGEBOTE UND -BINDUNGEN IM TEXT
- VERSORGUNGSANLAGEN**  
 TRAFOSTATION  
 GASREGELSTATION
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**  
 GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES DES B-PLANES  
 ABGRENZUNG UNTERSCH. NUTZUNGEN  
 DARSTELLUNGEN  
 BESTEHENDE GEBÄUDE  
 KATASTERMÄSSLICHE FLURSTÜCKSGRENZEN  
 FLURNUMMER  
 FLURSTÜCKNUMMER  
 BÖSCHUNGEN  
 BESTEHENDE UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN  
 MINDESTSICHTFLÄCHE  
 BEWÜCHS DARF EINE HÖHE VON 0,80m ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE NICHT ÜBERSCHREITEN.  
 ZUFahrtsVERBOT
- FESTSETZUNGEN NACH AND. GESETZL. GRUNDLAGEN**  
 Das Gelände liegt in Zone I der quantitativen Schutzbezirke nach dem Gesetz zum Schutz der Heilquellen im Großherzogtum Hessen vom 15.7.1896, dem Abänderungsgesetz vom 26.3.1929 und der zugehörigen Verordnung vom 7.2.1929. Aufgrabungen über 5 m Tiefe sind in dieser Zone nach § 123 HMG genehmigungspflichtig.  
 Außerdem liegt das Gelände in der Zone III und Zone C der zukünftigen qualitativen und quantitativen Heilquellenschutzgebiete für die staatlich anerkannte Heilquelle Brunnen 3 der Fa. Selzerbrunnen AG in der Gen.Geb.Karben.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- aufgrund § 9 (4) BBauG in Verbindung mit der VO über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 118 (4) HBO.
- Mußere Gestaltung baulicher Anlagen § 118 (1) 1 HBO
- Zulässig sind geneigte und Flachdächer in einem Neigungsbereich von 0° bis 45° alter Neigung.
- Sockelhöhen sind mittels nivellierten Geländeschritten im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde festzulegen.
- Hinweis**  
 Werden im Zuge der Erschließung bzw. der Baumaßnahme Bodenkärmer entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen (§ 20 DSHG).
- Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.1979, und das Hessische Naturschutzgesetz (HNatG) vom 19.09.1980 in Verbindung mit dem Erlaß über die Aufstellung von Landschaftsplänen nach § 4 HNatG vom 12.10.1982, Der vom 18.06.1980 bis 18.07.1980 öffentlich ausgelegte Bebauungsplan Nr. 144 wird den Überleitungsvorschriften des § 233 Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.07.1987 weiterverfolgt.

FÜR DIE STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTS-PLANERISCHE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFS:

**ARCHITEKTEN**  
**BREMNER** BDA  
**LORENZ** PARTNER  
 D 63081 KARBEN

Planungsgemeinschaft Grün - Landschaft / Umwelt  
 I. Killinger, G. Langner-Zimmermann, B. Meisinger  
 Freie Landschaftsarchitekten  
 Schöne Aussicht 9, 6361 Niddatal, Telefon 060341 2109 und  
 Bismarckstraße 79, 7000 Stuttgart 1, Telefon 0711 63 81 30

## GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Pflanzgebiete**
- pfg 1 Nicht überbaute Grundstücksflächen**  
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Stellplätze, Zufahrten, Abfuhr- und Lagerflächen geometrisch anzuordnen und zu umschließen. Je 0,1 ha sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen, wobei nur einheimische, standortgerechte Arten und Arten, die den örtlichen Charakter entsprechen, zu verwenden sind. (siehe Anhang 1). Pflanzhöhen und Pflanzabstände sind zulässig. Die offene, gegen Überfahren zu schützende Vegetationsfläche pro Baum muß mindestens 8 qm betragen.  
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG in Verbindung mit § 9(1) 25 a BBAuG und § 10 BBAuG
- pfg 2 Gehsteigflächen**  
 Die Fläche ist in einer weichen Breite von 4 - 8 m mit Gruppen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. Anhang II zu bepflanzen. Die Entwicklung der Vliesen- und Saugmuldenflächen ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Diese Flächen sind von Gehsteigkanten freizuhalten.  
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG in Verbindung mit § 9(1) 25 a BBAuG
- pfg 3 Lärmschutzwall**  
 Der Lärmschutzwall entlang der K 9 ist dicht mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. (siehe Anhang III). Die Pflanzung erfolgt unter Berücksichtigung der Pflanzungsvorschläge des Straßenbauamtes Gem. Bgl. des Badweges entlang der K 9.  
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG in Verbindung mit § 9(1) 24 BBAuG und § 9(1) 25 a BBAuG
- pfg 4 Paraden- und Hauptbebauung**  
 Wo möglich, sind Fassaden und Stützmauern mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (siehe Anhang IV).  
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG in Verbindung mit § 9(1) 24 BBAuG und § 118 (1) 1 HBO
- pfg 5 Einzelbaum**  
 Es ist ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu erhalten (siehe Anhang V). Der Stammumfang sollte in 1 m Höhe über Erdboden mindestens 20 cm aufweisen.  
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG in Verbindung mit § 9(1) 25 a BBAuG
- Bepflanzung**  
 Flachdächer und flach geneigte Dächer sollten nach Möglichkeit zumindest extensiv begrünt werden.  
 Bei der Anlage von neuen Parkflächen ist zumindest nach jedem 8. Stellplatz ein großkroniger, heimischer Laubbau zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzabstände sollen jeweils mindestens 8 m groß und gegen Überfahren geschützt sein. Die Pflanzflächen sind mit Rasenmatten oder Schutzgeräten herzustellen, um den Abflußwert zu verhindern.
- Pflanzbindungen**
- pfb 1 Nicht überbaute Grundstücksflächen**  
 Die bereits bestehenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgesehen davon, die gleichartig zu ersetzen.  
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG in Verbindung mit § 9(1) 25 b BBAuG und § 10 HBO
- pfb 2 Parkplatz**  
 Die vorhandene Vegetation (Sträucher und Einzelbäume) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgesehen davon, die gleichartig zu ersetzen.  
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG in Verbindung mit § 9(1) 25 b BBAuG
- pfb 3 Lärmschutzwall**  
 Die bestehende Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgesehen davon, die gleichartig zu ersetzen.  
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG in Verbindung mit § 9(1) 25 b BBAuG
- pfb 4 Private Grünfläche, Sportplätze**  
 Die bestehende, landschaftsgerechte Einbindung der Sportplätze ist dauerhaft zu erhalten.  
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG in Verbindung mit § 9(1) 25 b BBAuG
- pfb 5 Private Grünfläche, Grünanlagen, u.ä. Park**  
 Die bestehende Bepflanzung der Grünanlage ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.  
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG in Verbindung mit § 9(1) 25 b BBAuG
- Biefriedlungen**
- (1) Biefriedlungen sind als Maschendraht-, Knüppel- oder Drahtgitterbau bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und einzuflechten.  
 Rechtsgrundlagen: § 118 (1) 3 HBO
- Sonstige landschaftsplanerische Maßnahmen**
- (1) In den als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Bereich soll aus Gründen des Grundwasserschutzes auf Pflanzenschutzmittel und übermäßige Düngung weitgehend verzichtet werden. Reduziert wird dadurch auch der Nährstoffeintrag in die Oberflächengewässer.  
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG
- (2) Nicht intensiv genutzte Vliesenflächen sind nur 2 x jährlich zu mähen, um eine große Artenvielfalt der Wiesengräser und -kräuter zu erhalten. Das Mähgut ist abzuführen, eine Düngung ist zu unterlassen.  
 Rechtsgrundlagen: § 1(6) BBAuG
- (3) Der Anteil der bebauten und versiegelten Grundstücksfläche soll maximal 40 % betragen.  
 Rechtsgrundlagen: § 9(20) BBAuG

## Anhang I

- pfg 1 Nicht überbaute Grundstücksflächen, Auswahl geeigneter Gehölze**
- |                   |  |  |
|-------------------|--|--|
| Bäume 1. Ordnung: | Acer platanoides<br>Acer pseudoplatanus<br>Fagus sylvatica<br>Fraxinus excelsior<br>Quercus petraea<br>Quercus robur<br>Tilia cordata<br>Tilia platyphyllos<br>Ulmus glabra<br>Sorbus domestica  | Spitzahorn<br>Bergahorn<br>Buche<br>Eiche<br>Traubeneiche<br>Stieleiche<br>Winterlinde<br>Sommerlinde<br>Bergulme<br>Speierling  |
| Bäume 2. Ordnung: | Acer dasycarpus<br>Carpinus betulus<br>Sorbus torminalis<br>Sorbus aucuparia   | Feldahorn<br>Bainhuhn<br>Elaeone<br>Dornrose   |
| Sträucher:        | Buddleia alternifolia<br>Cornus sanguinea<br>Cornus mas<br>Corylus avellana<br>Crataegus laevigata<br>Crataegus monogyna<br>Ligustrum vulgare<br>Lonicera xylosteum<br>Prunus spinosa<br>Sambucus cathartica<br>Rosa canina<br>Sambucus nigra<br>Syringa vulgaris<br>Viburnum lantana<br>Viburnum opulus<br>Viburnum plicatum<br>Rosa in Arten | Schneestängelfleider<br>Roter Hartriegel<br>Sornalilrose<br>Haselnuß<br>Hahngriffeliger Weibdorn<br>Binggriffeliger Weibdorn<br>Lichtblau-Zaubernuß<br>Gemeiner Liguster<br>Rote Heckenrösche<br>Schlehne<br>Dichter Kreuzdorn<br>Hundrose<br>Schwarzer Holunder<br>Gemeiner Flieder<br>Wiblicher Schneeball<br>Gemeiner Schneeball<br>Weißelbeere<br>Vogelbeere |

## Anhang II + III

- pfg 2 Gehsteigflächen, Auswahl geeigneter Gehölze**
- |                   |   |  |
|-------------------|---|--|
| Bäume 1. Ordnung: | Acer platanoides<br>Acer pseudoplatanus<br>Fagus sylvatica<br>Fraxinus excelsior<br>Quercus petraea<br>Quercus robur<br>Tilia cordata<br>Tilia platyphyllos<br>Ulmus glabra<br>Sorbus domestica   | Spitzahorn<br>Bergahorn<br>Buche<br>Eiche<br>Traubeneiche<br>Stieleiche<br>Winterlinde<br>Sommerlinde<br>Bergulme<br>Speierling  |
| Bäume 2. Ordnung: | Acer dasycarpus<br>Carpinus betulus<br>Sorbus torminalis<br>Sorbus aucuparia  | Feldahorn<br>Bainhuhn<br>Elaeone<br>Dornrose   |
| Sträucher:        | Cornus sanguinea<br>Cornus mas<br>Corylus avellana<br>Crataegus laevigata<br>Crataegus monogyna<br>Ligustrum vulgare<br>Lonicera xylosteum<br>Prunus spinosa<br>Sambucus cathartica<br>Rosa canina<br>Sambucus nigra<br>Syringa vulgaris<br>Viburnum lantana<br>Viburnum opulus | Roter Hartriegel<br>Sornalilrose<br>Haselnuß<br>Hahngriffeliger Weibdorn<br>Binggriffeliger Weibdorn<br>Lichtblau-Zaubernuß<br>Gemeiner Liguster<br>Rote Heckenrösche<br>Schlehne<br>Dichter Kreuzdorn<br>Hundrose<br>Schwarzer Holunder<br>Gemeiner Flieder<br>Wiblicher Schneeball<br>Gemeiner Schneeball<br>Weißelbeere<br>Vogelbeere |

## Anhang IV

- pfg 4 Paraden- und Hauptbebauung, Auswahl geeigneter Gehölze**
- Rankpflanzen (Kletterhilfe erforderlich):**
- |  |  |
|--|--|
| Polygonum uibernifolium<br>Parthenocissus quinquefolia<br>Clematis montana<br>Clematis vitalba<br>Aristolochia macrophylla<br>Celastrus scandens<br>Capparis zwittiana<br>Lonicera caprifolium | Kletterrosen<br>Weißer Wein<br>Anemonen-Waldrebe<br>Gemeine Waldrebe<br>Stachelweide<br>Baumwürger<br>Tropenwinde<br>Jelänger-Jelänger |
|--|--|

## Anhang V

- pfg 5 Einzelbaum, Auswahl geeigneter Gehölze**
- |  |   |
|--|---|
| Acer platanoides<br>Acer pseudoplatanus<br>Tilia cordata<br>Tilia platyphyllos | Spitzahorn<br>Bergahorn<br>Winterlinde<br>Sommerlinde |
|--|---|

**BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES**  
 ES WIRD BESCHNEIDET, DASS DIE DARGESTELLTEN GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENDSKATASTERS VOM 29.12.1988 ÜBEREINSTIMMEN.  
 FRIEDBERG, DEN 29. Dez. 1988  
 (Stempel: STADT KARBEN, 10)

**AUFSTELLUNGSVERMERK**  
 DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT KARBEN AM 22.5.79 BESCHLOSSEN.  
 DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 30.6.80 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.  
 KARBEN, DEN 10.11.95  
 Engel  
 Bürgermeister

**ANHÖRUNG DER BÜRGER**  
 DIE ANHÖRUNG DER BÜRGER FAND AM 16.6.80 STATT UND WURDE AM 6.6.80 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.  
 KARBEN, DEN 10.11.95  
 Engel  
 Bürgermeister

**OFFENLEGUNGSVERMERK**  
 DIESER BEBAUUNGSPLAN UND DIE BEGRÜNDUNG NACH § 2a (6) BBAuG i.V. mit § 233 BBAuG IN DER ZEIT VOM 26.3. BIS EINSCHL. 29.4.88 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.  
 DIE OFFENLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS WURDE AM 18.3.88 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.  
 KARBEN, DEN 10.11.95  
 Engel  
 Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
 DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 10 DES BBAuG DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT KARBEN AM 16.12.88 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.  
 KARBEN, DEN 10.11.95  
 Engel  
 Bürgermeister

**GENEHMIGUNGSVERMERK**  
 Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.  
 Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
 Verfügt vom 15. Feb. 86  
 Az.: IV/34-Gd 04/01-Karben/M  
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
 im Auftrage  
 Polme  
 (Stempel: STADT KARBEN, 10)

**VERMERK ORTSÜB. BEKANNTMACHUNG UND OFFENLEGUNG NACH DER GENEHMIGUNG**  
 DIE GENEHMIGUNG DES B-PLANES WURDE AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.  
 MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG WIRD DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHTNAHME BEREITGEHALTEN.  
 DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.  
 KARBEN, DEN

# BEBAUUNGSPLAN NR. 144

GEMARKUNG OKARBEN

# BERUFS- BILDUNGSWERK

M 1:1000  
 SUD-HESSEN

# STADT KARBEN