BEBAUUNGSPLAN NR. 223
´AM QUELLENHOF`

Stadt Karben,
Stadtteil Groß-Karben

Fassung zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

BEBAUUNGSPLANTEXT

Stand: 26.07.2019

Inhalt: *Seite*

I. Rechtsgrundlagen 2

II. Textliche Festsetzungen 3

1. Planungsrechtliche Festsetzungen 3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 11

III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke 14

IV. Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungscharakter) 15

V. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen 19

DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, *Fax*: 06130 / 91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Hessisches Landesplanungsgesetz** (HLPG) vom 12. Dezember 2012 (GVBl. S. 590) 1) (2), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. Juli 2016 (GVBl. S. 121)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I 2010, 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (**HAltBodSchG - Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung) vom 28.09.2007, zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. S. 290)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)
- **Hessisches Straßengesetz** (HStrG) in der Fassung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2015 (GVBl. S. 254)
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167)
- **Hessisches Nachbarrechtsgesetz** vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. I S. 218)

sowie

- **Stellplatzsatzung** der Stadt Karben vom 05.05.2017.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes **textlich festgesetzt:**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Besondere Art der baulichen Nutzung - Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
(siehe Plandarstellung).

1.1.1.1 **SO – Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)**

– Sondergebiete ´Hotel` –.

Zulässig in den festgesetzten SO-Gebieten SO 1 und SO 2 sind Hotelbetriebe, einschließlich Apartment-Hotels (Apartments zum temporären, zeitlich begrenzten Wohnen mit hotelähnlichen Leistungen, z. B. „Boardinghäuser“ / „Monteurzimmer“ o. ä.), sowie die für diese Betriebe und Anlagen erforderliche Infrastruktur, Einrichtungen und Nebenanlagen.

1.1.1.2 **GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- **Festsetzungen zu den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:**

  Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in diesen Gebieten sind folgende Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO:

  Nr. 1 teilweise: Lagerplätze
  Nr. 3 Tankstellen.

  Nur ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in diesen Gebieten sind folgende Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO:

  Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke.

- **Festsetzungen zu den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:**

  Ausnahmsweise können zugelassen werden:

  Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

  Nr. 2 (teilweise)
  Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

  Weitere Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Teilgebiet SO 1 (Sondergebiet Hotel, westlicher Teilbereich) die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von insgesamt 0,65 überschritten werden darf.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen für die SO-Gebiete).

1.2.3 Baumassenzahl, Baumasse (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 21 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen für das GEe-Gebiet).

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

1.2.4.1 Gebäudehöhe (GH)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Die maximale Höhe der baulichen Anlage / maximale Gebäudehöhe / (**GH** - höchster Punkt des Baukörpers) ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (der mit einer Höhe von 0,0 m angenommen wird) und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage.
Dies ist

- bei Pultdächern (Neigung mehr als 7°) die Höhe der Außenwand auf der höchsten Seite des Gebäudes (Firstlinie),
- bei sonstigen geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (z. B. die Firstlinie o. ä.),
- bei Flachdächern (Neigung bis maximal 7°) die Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus).

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

1.2.4.2 Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist jeweils die Oberkante des Belages des im Plan (an der Grenze des jeweils betreffenden Baugebietes zur Straßenverkehrsfläche) festgesetzten Bezugspunktes (Katasterpunkt).

1.3 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise [**a**] wird wie folgt definiert: Zulässig sind – wie bei der offenen Bauweise – nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach HBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

Diese müssen jedoch einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten

- zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen,
- zu öffentlichen Wegen,
- zu Flächen mit einer Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sowie
- zu Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Ausgenommen von der in Satz 1 getroffenen Festsetzung sind Standplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe; diese sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

1.4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Garagen (einschließlich offener Garagen / Carports) gelten die unter Ziffer 1.4.1 festgesetzten Mindestabstände zu den dort aufgeführten Flächen.

1.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1 Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung ´Private Parkplatzfläche`) festgesetzt.

Die Flächen sind zu

- angrenzenden Flächen mit einer Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sowie zu
- angrenzenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

hin einzuzäunen und / oder es sind Pflanzungen herzustellen, die eine Überfahrt auf diese Nachbarflächen dauerhaft wirksam verhindern.

Darüber hinaus sind die unter Ziffer 1.6.2 und 1.6.3 sowie in Ziffer 1.7.3 getroffenen Festsetzungen zur Bewirtschaftung von Oberflächenwassers und zur Befestigung sowie zur Begrünung dieser Flächen zu beachten.

1.5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.6.1 Gestaltung der Fläche am Nordostrand

Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche am Nordostrand des Geltungsbereiches (5 m Gewässerrandstreifen am nördlichen Graben – Parzelle 515 teilweise – und 15 m breiter Ostrand sowie Nordrand der Parzelle 516 teilweise) ist ein naturnaher Pufferstreifen zum östlich angrenzenden Radweg und der dann folgenden Nidda-Aue herzustellen.

Auf der Fläche ist eine Umwandlung der Ackerfläche in eine mit vereinzelten Gehölzen überstellte Extensivwiese gemäß der nachfolgend festgelegten Maßnahmenbeschreibung vorzunehmen (siehe auch Umweltbericht). Vorhandene Gehölze am Graben sind zu erhalten.

Maßnahmenbeschreibung:

1. Bodenvorbereitung: Grubbern und anschließendes, zweimaliges Eggen der Fläche.
2. Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut gemäß den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2014). Sollte eine Verfügbarkeit des Mahdgutes nachweislich nicht gegeben sein, kann alternativ die Einsaat mit Regiosaatgutmischung mittlerer Standorte (Herkunftsregion 4 ´Westdeutsches Berg- und Hügelland` / Produktionsraum 21 ´Hessisches Bergland`), idealerweise im Zeitraum von Februar bis Mai oder Ende August bis Anfang Oktober, erfolgen.
3. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Mahd des Grünlandes 2 x pro Jahr Anfang Juni und Ende August / Anfang September, am Nordrand zur Grabenparzelle hin Mahd lediglich alle 3-5 Jahre zur Herstellung eines ca. 5-7 m breiten Saumstreifens, Abtransport des Mahdgutes zur Aushagerung der Fläche.
4. Unterhaltspflege: Mahd des Grünlandes 1 x pro Jahr Ende August / Anfang September, am Nordrand zur Grabenparzelle hin Mahd lediglich alle 3-5 Jahre zur Herstellung eines ca. 5-7 m breiten Saumstreifens.
5. Verzicht auf Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel.
6. Pflanzung von 10 kleinkronigen, standortgerechten Bäumen II. Ordnung der Auswahlliste a in Abschnitt V des vorliegenden Textteils. Die dort getroffenen Vorgaben und Hinweise für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) zu beachten.

In der Fläche sind die für Gewässerrandstreifen geltenden Verbote des § 38 Abs. 4 Satz 2 WHG und des § 23 Abs. 2 HWG zu beachten.

Auch die in § 49 HWG aufgeführten Verbote zur Anlage und Erweiterung von Baum- (10 m zum Deichfuß) und Strauchpflanzungen (5 m zum Deichfuß) sind zu beachten.

1.6.2 Naturnahe Bewirtschaftung von Oberflächenwasser auf den Parkplatz-Flächen

Auf den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung ´Private Parkplatzfläche`) anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück weitestmöglich zurückzuhalten und möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Gezielte Einleitungen und gezielte Versickerungen bedürfen einer separaten wasserrechtlichen Genehmigung.

1.6.3 Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen

Die Abstellflächen von Fahrzeugen auf den Parkplatzflächen sowie sonstige Kfz.-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite $\geq$ 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

1.6.4 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

1.6.4.1 Zur Sicherung der Einhaltung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. eines Jahres zulässig.
Sind Baumfällungen und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten oder Fledermäusen betroffen sein können.

1.6.4.2 Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder sonstiger Maßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Hessischen Bauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, sind diese auf das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG vertiefend zu untersuchen, um die Tötung geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Störungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ausschließen zu können.
Sofern besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Quartiere, Nester etc.) vorhanden sind, sind unter Einbeziehung der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen einzuleiten.
Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

1.6.4.3 Zeitnah vor Beginn der Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes sind die Freiflächen im Rahmen einer Baufeldkontrolle auf ein Vorkommen besetzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu überprüfen. Bei einem positiven Befund unter Einbeziehung der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen einzuleiten.

1.6.5. Dachbegrünung

Sofern die Dächer des obersten Geschosses von Hauptgebäuden als flache oder flach geneigte Dächer (mit einer Neigung von maximal 7°) ausgebildet sind, eine Grundfläche von mindestens 100 qm aufweisen und nicht zu mindestens 50 % für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden, sind diese Dächer zu mindestens 80 % ihrer Fläche fachgerecht zu begrünen.
Dabei muss die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 8 cm betragen.

Diese Dachflächen sind vollständig mit geeigneten Pflanzen (so insbesondere niederwüchsige, trockenheitsresistente Stauden und Gräser, bei stärkeren Substraten auch bodendeckende oder kleinwüchsige Gehölze) zu bedecken und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

Ausnahmen von der Flächendeckung der Begrünung sind lediglich zulässig für technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, für Dachüberstände bzw. sonstige Randelemente der Dachkonstruktion, für die punktuellen Stützen von aufgeständerten Photovoltaikanlagen sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen.

1.7 **Sonstige Anpflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Anpflanzung von Bäumen

Am Nordwestrand des Gewerbegebietes sind (in nordöstlicher Verlängerung des bestehenden und zu erhaltenden Baumbestandes in Form der hier zum Erhalt festgesetzten Bäume im Geltungsbereich sowie der in der Straßenparzelle liegenden Bäume) - in einem Abstand von höchstens 6 m von der Grenze zur Straße ´Am Selzerbrunnen` standortgerechte Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Diese dürfen einen Abstand von höchstens 10 m untereinander aufweisen, um den Charakter einer Straßen begleitenden Baumreihe zu erzielen. Die Standorte sind ansonsten aufgrund der notwendigen Freihaltung von Ein- und Ausfahrten etc. variabel; daher kann der Abstand zwischen zwei Bäumen an maximal zwei Stellen auch auf bis zu 15 m erhöht werden. Es sind aber mindestens 7 Bäume der Auswahlliste a in Abschnitt V des vorliegenden Textteils zu pflanzen. Die Vorgaben und Hinweise für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) sind zu beachten.
Dazu sind die in Abschnitt V des vorliegenden Textteils getroffenen Vorgaben und Hinweise für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) zu beachten.

Soweit hier Baumpflanzungen infolge der getroffenen Vorgaben zur Mindestbegrünung von Stellplätzen (s. Ziffer 1.7.4) erforderlich werden, so können diese Bäume zur Erfüllung der vorliegenden Festsetzung angerechnet werden.

1.7.2 Anpflanzungen entlang des südlich folgenden Rad- und Fußweges

Am südlichen Rand der Sondergebiete ist die Fläche zwischen Gebäuden und dem südlich angrenzenden Rad- und Fußweg (Flurstück 517) flächendeckend zu bepflanzen. Ausnahmen sind zulässig für Abstandsflächen zu einem Baukörper (Traufe etc.) sowie für notwendige Nebenanlagen.

Die Pflanzung ist im Hinblick auf die Artenauswahl und die Pflanzdichte so zu konzipieren, dass mittelfristig entlang des Weges eine optisch abschirmende Pflanzung (freiwachsend oder Hecke) entsteht, die eine Höhe von mindestens 2,0 m aufweist.

Es sind ausschließlich Arten der Auswahlliste a und b in Abschnitt V des vorliegenden Textteils zu verwenden. Die dortigen Vorgaben und Hinweise für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) sind zu beachten.

1.7.3 Baumpflanzungen auf den Parkplatz-Flächen

Auf den als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung ´Private Parkplatzfläche`) festgesetzten Flächen auf Flurstück 514 teilweise und im Norden des Flurstücks 516 ist (mindestens alle angefangene 5 Stellplätze) im Randbereich derselben ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Baum I. oder II. Ordnung (Stammumfang mindestens 10 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für alle in Randbereichen von versiegelten Flächen zu pflanzenden Bäume sind die Mindestanforderungen der DIN 18916 an den Wurzelraum zu beachten.
Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme wirksam verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

Es sind ausschließlich Arten der Auswahlliste a in Abschnitt V des vorliegenden Textteils zu verwenden. Die dortigen Vorgaben und Hinweise für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) sind zu beachten.

Soweit in der vorliegenden Satzung keine weitergehenden Regelungen getroffen werden, so gelten die diesbezüglichen Vorgaben in der Stellplatzsatzung der Stadt Karben vom 05.05.2017 (bzw. in der zur Bauantragstellung gültigen Fassung).

1.7.4 Begrünung von Stellplätzen im Sondergebiet und im Gewerbegebiet

Für zusammenhängende Stellplatzbereiche in den Baugebietsflächen gelten die in vorstehend aufgeführter Ziffer 1.7.3 getroffenen Festsetzungen für die Mindestbegrünung dieser Bereiche mit Einzelbäumen.

1.7.5 Gestaltung der privaten Grünfläche am Südrand der festgesetzten Parkplatzfläche

Auf der mit einer Pflanzgebots-Signatur gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB versehenen privaten Grünfläche am Südrand der festgesetzten Parkplatzfläche auf Flurstück 516 ist eine abschirmende Pflanzung als Randeingrünung anzulegen.

Dazu sind zunächst in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl standortgerechte Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der konkreten Ausführungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf und der Charakter einer Baumreihe mit möglichst gleichmäßigen Abständen erzielt werden soll.
Darüber hinaus gelten die diesbezüglichen Vorgaben zu Baumpflanzungen auf den Parkplatz-Flächen in Ziffer 1.7.3.
Die verbleibenden nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen im Randbereich und zwischen den Bäumen sind – zur Herstellung einer optisch in südliche Richtung abschirmenden Pflanzung - mit standortgerechten Sträuchern (mindestens 2-reihig) zu bepflanzen.
Dabei sind zu Nachbargrundstücken hin die Mindestabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz einzuhalten.

1.8 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.8.1 Erhalt des Grabens

Der Graben (Gewässer III. Ordnung) in der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Parzelle 515 am Nordostrand des Geltungsbereiches ist dauerhaft zu erhalten.
Zulässig in dieser Fläche sind Maßnahmen zur Pflege, zur Unterhaltung und ggf. auch zur naturnäheren Ausgestaltung des Gewässers und seiner Randbereiche.
Die wassergesetzlichen Vorgaben bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

1.8.2 Erhalt des Gehölzbestandes nördlich des Grabens

Der Gehölzbestand in dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten westlichen und südlichen Teil der Parzelle 514 am Nordostrand des Geltungsbereiches ist dauerhaft zu erhalten und dazu auch vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, so sind Ersatzpflanzungen (Mindestqualität Bäume: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm, Mindestqualität Sträucher: 60-100 cm; Dichte: 1 St. / qm) vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

1.8.3 Erhalt der Bäume am westlichen Rand des Gewerbegebietes

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume am Westrand des geplanten Gewerbegebietes sind dauerhaft zu erhalten und dazu auch vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Ziel ist der vollständige Erhalt der dortigen (wenngleich unregelmäßigen) Gehölzreihe entlang der Straße (bis zur Aufschüttung nördlich der derzeitigen Tennisplätze, die abgetragen werden muss), in Verbindung mit den auf der Straßenparzelle (außerhalb des Geltungsbereiches, daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt) befindlichen Bäumen, welche die Stadt als Unterhaltungspflichtiger ohnehin erhalten wird.
Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, so sind Ersatzpflanzungen (Mindestqualität Bäume: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm) vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust – in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder sonstiger Verkehrsflächen erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern (einschließlich unterirdischer Stützbauwerke, wie z. B. Rückenstützen von Einfassungen des Straßenoberbaus) sind, soweit sie außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.
Die von diesen Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer und stehen diesen zur privatnützigen Verwendung soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage (Böschungsfläche, Stützbauwerk o. ä.) nicht beeinträchtigen.

Anmerkung zu den rechtlichen Folgen: Die vorstehende Festsetzung alleine berechtigt den Straßenbaulastträger gemäß aktueller Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 27.08.2009 - Aktenzeichen 4 CN 5.08) noch nicht zur Umsetzung der damit planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen; vielmehr muss er sich vor der Herstellung und Unter-

haltung des Vorhabens das aus der Eigentümerposition (§ 903 Satz 1 BGB) fließende Nutzungsrecht vom Grundstückseigentümer verschaffen.
Die erforderliche Berechtigung kann sich der Straßenbaulastträger bspw. über die Belastung des betroffenen Grundstücks mit einem planakzessorischen städtebaulichen Recht gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verschaffen (wofür der Bebauungsplan die Grundlage bildet; s. § 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB), aber auch über den freihändigen Erwerb des betreffenden Grundstücks oder über andere auf die Rechtsübertragung gerichtete vertragliche Instrumente.

1.10. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Ökokonto-Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Karben in einem Umfang von 69.567 Biotopwertpunkten zuzuordnen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes
(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 und Abs. 3 HBO)

Die folgenden bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für die jeweils von den Festsetzungen betroffenen Elemente, Gebäudeteile und Anlagen an denjenigen Gebäuden und baulichen oder sonstigen Anlagen, die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes (17.08.2017) nachweislich bereits rechtmäßig errichtet worden waren und die einem Umbau oder einer Umnutzung zugeführt werden.

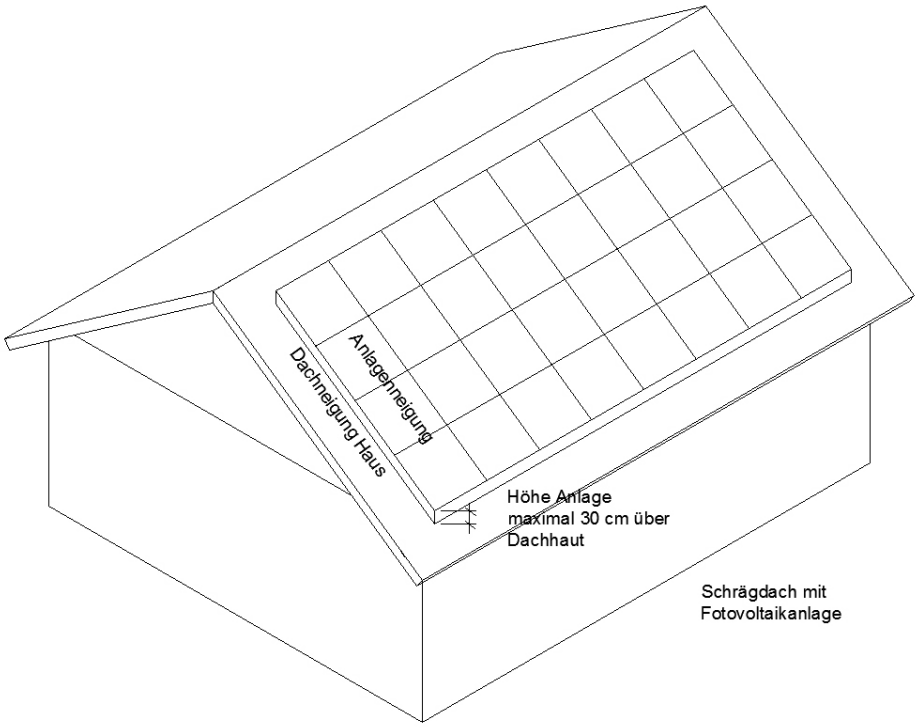
2.1 Dacheindeckung (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

2.1.1 Zur Dacheindeckung dürfen keine glänzenden bzw. reflektierenden Dacheindeckungen verwendet werden.

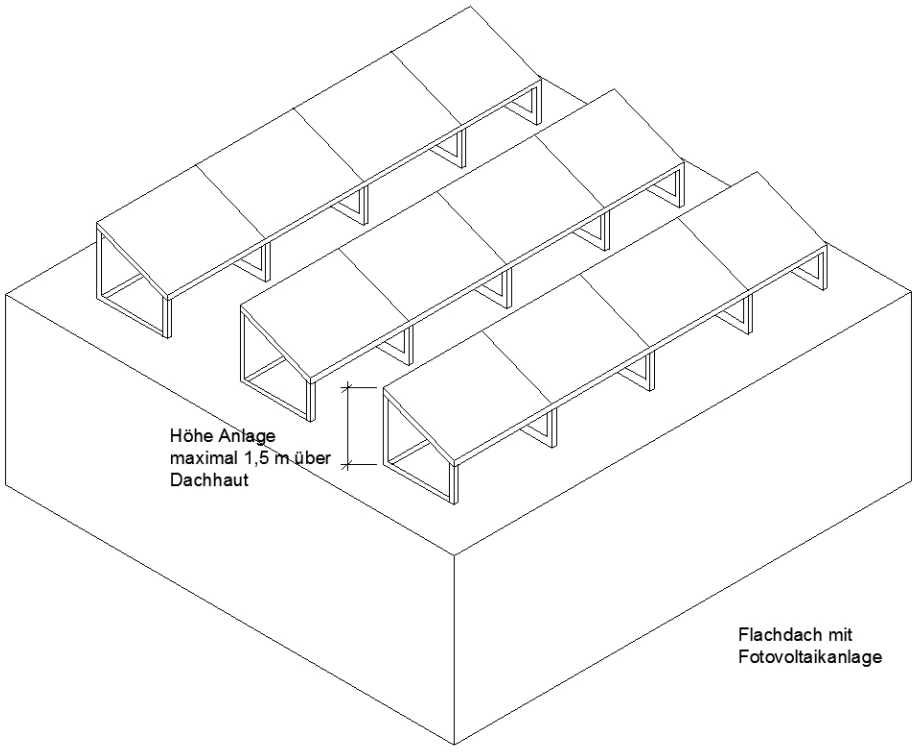
2.1.2 Metalldächer sind darüber hinaus auch nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)

2.2.1 Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig.
Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.



Hiervon ausgenommen sind flache oder flach geneigte Dächer (Neigungen zwischen 0° und 7°), auf denen freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind.
Diese müssen aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.



2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

2.4 Werbeanlagen
(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

2.4.1 In den vorliegenden Bebauungsplan werden die Vorgaben der §§ 2 bis 7 der Werbeanlagengestaltungssatzung der Stadt Karben[1] übernommen.
Diese Vorgaben werden damit Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes und gelten somit für die Errichtung von Werbeanlagen im gesamten Geltungsbereich.

2.4.2 Darüber hinaus bzw. auch abweichend von diesen Vorgaben wird für den Geltungsbereich folgendes festgesetzt:

- Pylone sind nur für Eigenwerbung im Sinne des § 4 der o. g. Satzung und ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Die maximale Höhe eines Pylons darf den höchsten Punkt des zugeordneten Hauptgebäudes nicht überragen.
- Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Allerdings ist bei deren Anordnung zu berücksichtigen, dass kein Teil der Werbeanlage – somit einschließlich der Fahnen(-Tücher) - die Grenze zu öffentlichen Straßen überschreiten darf.

  Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird ergänzend festgesetzt, dass bei der Errichtung von Fahnenmasten für Werbeanlagen ausschließlich Elemente mit innenliegender und nach dem Stand der Technik lärmarmer Seilführung (ohne störende Schlaggeräusche am Mast) zulässig sind.

2.5 Fassaden und Außenwände (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

2.5.1 Metallfassaden sind nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.
Außerdem dürfen Metallfassaden keine reflektierende Außenwirkung aufweisen.

2.6 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

2.6.1 Müllbehälter und ähnliche Anlagen
Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe, für Leergut oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich im vorderen oder im hinteren Grundstücksbereich in einem Abstand von bis zu 8 m zu einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder zu einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden

---

1 Satzung über Art, Gestaltung und Standortauswahl von Werbeanlagen in Teilbereichen der Stadt Karben (Werbeanlagengestaltungssatzung).
[https://www.karben.de/portal/bekanntmachungen/uebersicht-900000163-24930.html?rubrik=900000001]

oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o. ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

2.7 Zahl der Stellplätze
(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i. V. mit § 88 Abs. 6 und § 47 LBauO)

2.7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Karben bzw. in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.

Die Vorgaben dieser Stellplatzsatzung gelten für das Plangebiet, soweit in der vorliegenden Bebauungsplan-Satzung keine weitergehenden Regelungen (zur Zahl, Größe, Anordnung, Grüngestaltung etc.) getroffen werden.

III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke
(§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

1. Lage im Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der großräumigen Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Heilquellenschutzgebiet von 1929). Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe nach § 88 HWG durch die Kreisverwaltung (Fachdienst Wasser- und Bodenschutz) genehmigungspflichtig. Dies ist insbesondere von Bedeutung, wenn für die Bebauung Erdsonden zum Einsatz kommen sollen.

2. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG

Das Plangebiet tangiert ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG. Dessen Grenze wird in der Planurkunde gemäß § 9 Abs. 6a BauGB (aus den Hochwasserrisikomanagement-Plänen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie) nachrichtlich übernommen [http://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de].
Es handelt sich bei der im Bebauungsplan dargestellten Grenze um die potenzielle Überflutungsgrenze bei einem „HQ extrem“ (= 1,3-fach HQ 100 – „Hochwasser von niedriger Wahrscheinlichkeit“ - Bezeichnung nach § 74 WHG).
Die daraus resultierenden Empfehlungen in Ziffer 3 des nachfolgenden Abschnittes IV. sind daher zu beachten.

IV. Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungscharakter)

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standorteignung, auch im Hinblick auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet, sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist auch stets so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: $V_{erf.} = V_N + V_R$.

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild *´Kein Trinkwasser`* zu kennzeichnen.
Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme den Stadtwerken Karben anzuzeigen.
Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.
Schließlich ist die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3. Maßnahmen infolge hoher Grundwasserstände sowie infolge der Lage an der Nidda

Gemäß den vom Land Hessen aktuell erarbeiteten Hochwasserrisikomanagementplänen kann das Plangebiet bei einem hundertjährlichen Hochwasser und bei Versagen der entlang der Nidda vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen zu weiten Teilen überflutet werden (s. o., Abschnitt III., Ziffer 2 zu Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten). Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Bei Hochwasserführung der Nidda können die Wasserspiegellagen über den Geländehöhen im Plangebiet liegen, sodass es damit zu zutage tretendem Grundwasser kommen kann.

Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013 u. a.) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne, mit Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollten im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung beachtet bzw. realisiert werden

Im Plangebiet ist u. U. aber auch mit zeitweilig hohen Grundwasserständen in der Nähe des Grabens bzw. der Nidda zu rechnen. Daher ist mglw. die Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) erforderlich, oder es ist auf Keller ganz zu verzichten.

4. Löschwasserversorgung

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen. Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird für die hier geplante Bebauung eine Wassermenge von mindestens 96 m^3 pro Stunde bzw. 1.600 l / min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen. Die Vorhaltung dieser Mindestlöschwassermenge wird durch die Stadtwerke Karben als gewährleistet angesehen.

Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Frankfurt / Main) gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

5. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 5 HBO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

6. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Vor den konkreten Baumaßnahmen sollten von den Vorhabenträgern möglichst geotechnische Gutachten zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen etc. in Auftrag gegeben werden

Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben -

Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.
Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

7. Schutz und Verwertung von Boden

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.
Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z. B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

8. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Die Erhaltungs-, Auskunfts- und Duldungspflichten der §§ 11 und 14 sowie der Umgang mit Funden gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessen Archäologie, oder der der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich zu melden. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf diese Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind römische Siedlungsreste bekannt. In Absprache mit der Kreisarchäologie sieht das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im Hinblick auf die gem. § 1 Abs, 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie (Wiesbaden; Schreiben vom 14.01.2019) vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

1. Wenn bei Erdarbeiten (in o.g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetterauskreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird.

   Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.
3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vorn jeweiligen Verursacher zu tragen.

9. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e. V., Köln) sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs-und Baumaßnahmen zu unterrichten.

10. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches und seine nähere Umgebung (bis mindestens 250 m) gemäß aktueller Aktenlage des der FIS AG-Datenbank nicht bekannt.
Es liegen - gemäß den Kriterien in Kap. 2.1.2 des *Mustererlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren* - derzeit auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass für den Geltungsbereich nähere Untersuchungen oder sonstige Nachforschungen im Hinblick auf potenzielle Kontaminationen o. ä. vorzunehmen sind.
Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Erd- bzw. Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodenmaterials festgestellt werden, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV – Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen.

11. Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.
Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Stadt Karben, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151 / 12-0) zu benachrichtigen.

12. Zeitfenster für Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen

Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, "*Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen*"; zulässig sind allenfalls "*schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen*".
Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot - streng genommen - nicht für infolge des Bebauungsplanes künftig zulässige Eingriffe (das Bauen bzw. ein hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gelten nach Rechtskraft

eines Bebauungsplanes als zulässig). Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten, wonach heimische Tierarten (so bspw. in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) nicht beeinträchtigt, noch deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden dürfen. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven“ Jahreszeit (d. h. somit außerhalb der o. g. Frist) ist daher der artenschutzrechtliche Tötungstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auf jeden Fall auszuschließen.

13. Umweltfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (gegenüber der nachtaktiven Fauna allgemein, v. a. gegenüber Insekten) bei gleichzeitigen ökonomischen Vorteilen (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute) – für Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) verwendet werden. Es ist eine Beschränkung der Anzahl und der Ausrichtung der Lampen und Leuchten (nur von oben nach unten, keine Kugelleuchten o. ä.) sowie der Beleuchtungsdauer und der Lichtstärke auf das gestalterisch und funktional Notwendige anzustreben. Unnötige Abstrahlungen in den Himmel oder in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche sind (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen) zu vermeiden. Es ist für den Betrieb auch zu prüfen, ob und welche Möglichkeiten der Leistungsreduzierungen der Beleuchtung ausgeschöpft werden können (z. B. Ausschaltung der Lampen oder zumindest jeder x-ten Lampe ab einer bestimmten Uhrzeit).

14. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Stadtverwaltung der Stadt Karben, Fachbereich Stadtplanung, Bauen, Verkehr (Rathausplatz 1, 61184 Karben) eingesehen werden.
Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Am DIN-Platz Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bzw. http://www.beuth.de) möglich.

V. PFLANZENLISTE FÜR PFLANZFESTSETZUNGEN

Es ist für die nach den Pflanzlisten festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen ausschließlich gebietsheimisches, autochthones Pflanzgut gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG zu verwenden.

Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz (HNRG) zu achten.

a) Bäume

Bäume I. Ordnung
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Mespilus germanica - Mispel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Rainweide, Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Salix viminalis - Korb-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

Ergänzend bzw. alternativ können für Pflanzungen im Randbereich von Stellplätzen, Zuwegungen und angrenzenden Straßen auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten verwendet werden, die in der GALK-Straßenbaumliste[2] zur Verwendung auf Straßen- und Parkplatz-Flächen als ´geeignet` oder ´gut geeignet` für diese Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhältlich sind und eine Mindestgröße von 8 m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

Mindest-Pflanzqualitäten (**falls nicht anders festgesetzt**):
- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind fachgerecht (möglichst mit Dreibock) anzupfahlen.

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzgut sowie Saatgut zum Einsatz kommt.

---

2 DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste, Stand 01.03.2012. www.galk.de.