

Zeichenerklärung / Legende
gemäß Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2, Nr. 1 BauGB [Baugesetzbuch], §§ 1 bis 17 der BauNVO [Bauordnungsverordnung])	WA
1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	WA
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. Nr. 1, BauGB, § 16 BauNVO)	
2.1 Geschossflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl als Höchstmaß	GFZ 0,8
2.2 Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl	GRZ 0,4
2.3 Höhe baulicher Anlagen FH = Firsthöhe	FH 120,0 m ü. NN
2.4 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	III
3. Sonstige Planzeichen	
3.1 Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 4, und Abs. 6 BauGB)	ST
3.2 Tiefgarage	TG
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
4.1 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) Einfahrt	▼
5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
5.1 Offene Bauweise	O
5.2 Doppelhaus	D
5.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	■ ■ ■ ■
5.4 Baugrenzen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes	-----
5.5 Baulinie Anbauebot im Grenzbereich	-----
5.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)	● ● ● ●
5.7 Tiefgaragenbereich	TG
5.8 Gebäude-Bestand Stand 2.2.2016 (verbleibend)	■ ■ ■ ■

6. Nutzungsschablonen (Beispiele)

WA 2	FH 120,0 m ü. NN
III	O
GRZ 0,4	GFZ 0,8

WA 3	FH 120,0 m ü. NN
III - III	O
GRZ 0,4	GFZ 0,8

WA 4	FH 120,0 m ü. NN
II	O
GRZ 0,4	GFZ 0,8

WA 5	FH 110,0 m ü. NN
II	O
GRZ 0,4	GFZ 0,8

Gesetze und Grundlagen

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015.
- BauNVO - Bauordnungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- PlanZVO / PlanZV 90 - Planzeichenverordnung 1990 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanZV 90, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- HAGBNatSchG - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dez. 2010 (GVBl. I 2010, 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)
- HBO - Hessische Bauordnung in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)
- HGO - Hessische Gemeindeordnung Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 1.04.2005 (GVBl. I S. 54) zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 20. Dez 2015 (GVBl. S. 618)
- RegfNP - Regionaler Flächennutzungsplan Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Bekannt gegeben am 17.10.2011

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) werden festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)
 - Die Art des Baugebietes ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Gem. § 19(4) BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und GFZ durch Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb von der Geländeoberfläche (GRZ II) lediglich bis zu einer GRZ von bis zu 0,80 (GRZ II) überschritten werden darf.
 - Erdgeschossige Zugänge und Rampen zur Tiefgarage sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)
 - Die Firsthöhen sind max. 120,00 m über NN, Außenwandhöhen von Vollgeschossen (Traufhöhe) von Neubauten sind bei 2-geschossigen Gebäuden max. 6,75 m, bei 3-geschossigen Gebäuden max. 9,25 m zulässig.
 - Als Ausnahmen für die Überschreitung der Höhen sind untergeordnete Bauteile wie z.B. Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser zugelassen.
 - Abweichende Bauhöhen sind in den Nutzungsschablonen WA 4 und WA 5 festgesetzt.
 - Untere Bezugshöhen: WA 1 - 3 + WA 5 = 112,39 m ü. NN (dies entspricht lt. Höhenplan des Vermessungsbüros der Gehsteighinterkante zwischen den Häusern Nr. 64 und 66), WA 4 = Bestand (Elisabethstraße).
 - Maximale Gebäudehöhen: WA 1 + 2 = 13,61 m, WA 3-A = 13,61 m, WA 3-B = 11,11 m, WA 4 = Bestand, WA 5 = 7,50 m.
- Bauweise
 - Gem. § 22 BauNVO ist offene Bauweise im Planbereich vorgesehen. Im Grenzbereich zwischen WA 1 und WA 2 ist ein Anbauebot bindend angeordnet und eine abweichende Bauweise mit beidseitiger Grenzbebauung zwingend vorgesehen. Für WA 5 ist Doppelhausbebauung mit beidseitiger Grenzbebauung zulässig.

II. Baurordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 [4] BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

- Dachform und Dachneigung
 - Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Pull- und Walmdächer (> 5° max. 40°) zulässig. Für Garagen und bedachte PKW-Stellplätze (Carports) sind auch Flach- und flachgeneigte Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.
 - Für Dächer von Hauptgebäuden mit Dachneigungen bis zu 15 Grad sind extensive Dachbegrünungen zulässig.
 - Sonnenlicht reflektierende Dachdeckungen sind unzulässig. Die zulässige Dachfarbe liegt bei Satteldächern und verwandten Dachformen zwischen dunklen Rottönen oder dunkle Farböne. Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.
 - Bei Staffeldächern beträgt die Höhe der traufseitigen Dachfläche max. 2,80 m. Dachüberstände dürfen max. 0,75 m inkl. Dachrinne betragen.
 - Die Staffeldächer der Baufeststr. WA 1 bis WA 3 müssen von der wesentlichen Gebäudekante mindestens 1,00 m zurückspringen. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Fahrstuhlwände.
 - Bei begrüntem Dachflächen sind diese extensiv mit niedrigen Stauden, Wildkräutern oder Gräsern zu begrünen
- Sonstige Baurordnungsrechtliche Festsetzungen
 - Zwischen separaten Baufeststr. der Baufeststr. WA 2 und WA 3 sind mindestens 8,00 m (2 x 3,00 m) oder größer als Abstandsfläche zwingend festgesetzt.
 - Die Standflächen für Abfallbehälter sind mit Böschchen, Hecken oder Holzbohlen zu umgeben, oder so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.
 - Die Flächenbefestigung der Nebenanlagen (Weg, Stellflächen, Zufahrten) hat mit wasserundurchlässigen Belägen zu erfolgen.
 - Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Entwürfsanlagen oder Leitungen (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Anlagen muss mindestens 20 l je m² projektierte Dachfläche betragen. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und durch Überlauf an den Straßenseite anzuschließen.
- Stellplätze und Stellplatzordnung der Stadt Karben
 - Stellplätze sind nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Karben zu schaffen.
 - Die ebenerdigen Stellplätze und die Einstellplätze in der Tiefgarage werden den Baugrundstücken bzw. den Wohneinheiten verbindlich zugeordnet.

III. Hinweise

- Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1988 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren. Im Einzelfall ist Rücksprache mit dem zuständigen Netzbetreiber zu halten.
- Archäologische Denkmalpflege / Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Der Wetteraukreis - Fachdienst Archäologische Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seltens der archäologischen Denkmalpflege wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalpflegebehörden unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Sollten umfangreiche Archäologische Befunde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden können, umfangreiche Archäologische Befunde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden können. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber bzw. Verursacher zu tragen.
- Bundesbodenschutzgesetz

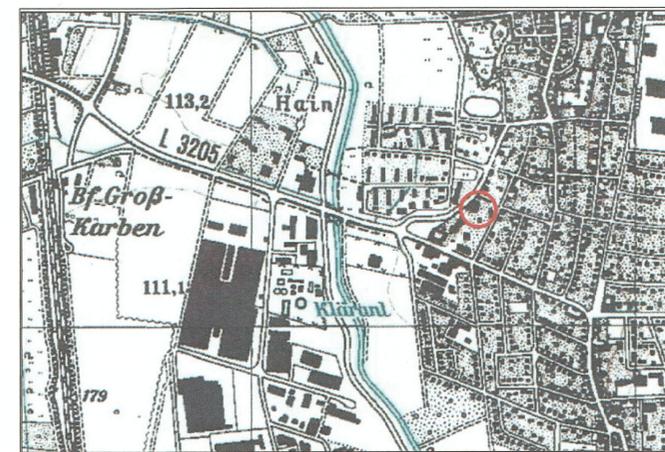
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt - zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Vor Baubeginn ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen, dass keine Kontaminationen vorhanden sind.
- Verkehrsrecht

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis von den Landstraßen 3351 und 3202 ausgehenden Emissionen. Das Straßen- und Verkehrsmanagement, Hessen-Mobil, übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Eventuell erforderliche Aufrüchre der Landstraße 3351 zu Leitungen oder, Herstellung / Änderung von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Leitungen sonstiger Anlagen bedürfen der besonderen Erlaubnis der Straßenbehörde (Hessen Mobil). Niederschlagswasser und alle sonstigen Abwässer - auch geläufte - dürfen nicht auf das Gelände der Landstraße L 3351 abgeleitet werden.
- Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im oberhessischen Heilquellenschutzgebiet (quantitative Zone I) mit Verordnung vom 07.02.1929 (Reg.-Bl. Nr. 33 vom 19.02.1929). Ausgrabungen unterirdischer Arbeiten sind demnach nur bis zu einer Tiefe von 5,00 m GOK genehmigungsfähig. Ggf. sich daraus ergebende wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen sind vor in Kraft treten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die untere Wasserbehörde des Wetteraukreises. Die Bauleitplanung ersetzt nicht eigene ggs. erforderliche wasserrechtliche Zulassungen z.B. für bauseitige Grundwasserhaltung oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

IV. Textliche Festsetzungen

- Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 [1] Nr. 20 BauGB)
 - Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose Außenwände, die nicht durch Vor- und Rücksprünge gestaltet sind, mit Kletterpflanzen oder Ranken gem. Pflanzliste zu begrünen.
 - Wegs, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und nicht überdachte, gebäudebezogene Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen, z.B. Pflaster mit hohem Fuganteil, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine
 - Tiefgaragen und Bauwerke unter Terrain sind mit einer Entdeckung für Vegetationen mit mindestens 50 cm inkl. zulässiger Grundwasserfüllungen zu überdecken und zu begrünen.
 - Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Die Begrünung hat gem. Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu erfolgen (s. Pflanzliste S. 13 der Begründung, Anlage Eingriffs u. Ausgleichsplanung)
 - Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Lösungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist ein, eventuell gemäß Kompensationsverordnung des Landes Hessen errechnetes Punktwert, durch eine vorlaufende Ersatzmaßnahme des Öko-Kontos der Stadt Karben auszugleichen. Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung weist ein Guthaben von 2.238 Punkten aus und gilt damit als ausgeglichen.
 - Auf dem privaten Stellplätze ist für je 4 Stellplätze ein großkröniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Insgesamt sind mind. 70 % der nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen, bei der Gehölzauswahl sind heimische Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden. Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (gemäß Pflanzenauswahl der Eingriffs- und Ausgleichsplanung, s. Pfl. IV, 1.10) oder alternativ dazu ein hochstämmiger regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen.
 - Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken sollen nur dann zulässig sein, wenn sie das Wachstum von bodengebundenen Tieren nicht einschränken. Der Bodenabstand der Zäune sollte mindestens 15 cm betragen; Sockelmauern, die über die Engländer heromagen, sind unzulässig. Hecken mit standortgerechten Gehölzen sind vorzuziehen. Dort, wo das Anpflanzen von Sträuchern aus Platzgründen nicht möglich ist, sind Kletterpflanzen zur Eingrünung zulässig.
 - Lista der empfohlenen Pflanzen der Eingriffs- und Ausgleichsplanung:
 für Schnitthhecken: Hainbuche, Kornelkirsche, Feldahorn, Weißdorn
 für Bäume: Vogelbeere, Stieleiche, Hainbuche, Felsahorn, Bergahorn, Traubeneiche, Esche
 für Sträucher: Weißdorn, Hasel, Hundstoe, Schlehe, Hartriegel, Rote Heckenkirsche, Echte Brombeere, Schwarzer Holunder
 für Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanzen: Efeu, Waldrebe, Hopfen, Jägerliebhaber, Immergrünes Geißblatt, Duft-Geißblatt, Kletter-Knöcherling, Wilder Wein, Weinrebe, Blauregen
- Lärm-, Abgas- und Erschütterungsemissionen
 - Zur Vermeidung von Lärm-, Abgas- und Erschütterungsemissionen durch die L 3202 weist Hessen Mobil daraufhin, dass diesbezüglich keine Forderungen übernommen werden und alle geeigneten und erforderlichen Maßnahmen um diesen Emissionen entgegenzuwirken baulich vorzusehen sind.
- Alllasten / Bodenkontaminationen
 - Es wird darauf hingewiesen, dass im Altlastenverzeichnis Altis unter der Altis-Nr. 440.012.020.001.011 der Altstandort einer früheren Auto-Werkstatt (Flur 001, Parzelle 515/2 und 516/1) eingetragen ist. Es wird gefordert, dass auf Basis dieser Tatsache geeignete Recherchen erfolgen und eine Klassifizierung der Erheblichkeit gemäß der "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" vorgenommen wird.



Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes ohne Maßstab

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung			
Grundstücksgrenze	Bezeichnung der Flurnummer	Fl. 5	
Flurgrenze	Flurstücksnummer	10/1 oder 10/1	
vorhandene Bebauung	Vermessungspunkt	430_	
Planunterlagen Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS) der hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.			
Aufstellungsbeschluss Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 7. 5. 2015 gefasst			
1. Offenlegung Der Entwurf wurde nach § 3(2) BauGB in der Zeit vom 01. 08.2016 bis einschließlich 02.09.2016 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 24.07.2016			
2. Offenlegung Die erneute Offenlage und Trägerbeteiligung wurde in verkürzter Form vom 08.01.2018 bis zum 26.01.2018 durchgeführt. Die Bekanntmachung des Offenlagezeitraums erfolgte am 23.12.2017.			
3. Offenlegung Die Offenlegung wurde im Zeitraum vom 30.05.2018 bis zum 18.06.2018 durchgeführt, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 23.04.2018 bis zum 11.05.2018. Die Bekanntmachung der neuerlichen Offenlage erfolgte am 21.04.2018			
Satzungsbeschluss Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2018 .			
Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 01.09.2018 in Kraft.			
BAULEITUNG DER STADT KARBEN Magistrat der Stadt Karben - Rathausplatz 1, 61184 Karben			
BEBAUUNGSPLAN 212 "BAHNHOFSTRASSE 64 bis 66" Gemarkung Gross-Karben			
Projekt-Nr. 212	Wirksame Fassung vom 14.06.2018	Maßstab 1 : 500 (DIN A1)	
Aktueller Bearbeitungsstand: Bebauungsplan vom 15. 03. 18 für Satzungsbeschluss vom 14.06.18			
Bearbeitet: VF		Ansprechpartner Volker Fuchs	
SCHNITZLER + FUCHS ARCHITEKTEN			
Robert-Bosch-Straße 62, 61184 Karben Tel: 06039 - 933 640, Fax: 06039 - 933 641, Mail: office@sf-architekten.de			
AUFGESTELLT: für Stadtverwaltung Karben c/o Herr Rachid Saghir, Römerstraße 10 61118 Bad Vilbel			
DER BAUHERR:	UNTERSCHRIFTEN	PLAN-NR.: 001	INDEX V
DER ARCHITEKT:	UNTERSCHRIFTEN	PROJEKT-NR.: B-Plan-212	M 1 : 500 01.09.2018