



Stadt Karben, Stadtteil Klein-Karben

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
Nr. 241 „Südwestlicher Birkenweg“**

Entwurf

Planstand: 20.01.2020

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg
www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Allgemeine Wohngebiet dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Die maximal zulässige Oberkante der Gebäude ist in der Plankarte durch Einschrieb festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante der Gebäude ist bei Satteldächern der obere Gebäudeabschluss (First) und bei Flachdächern die Oberkante Attika.

1.3 Überschreitung der Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

1.3.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 (=GRZ II) überschritten werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Garagen, Pkw-Stellplätze und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

1.5.1 Je Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) zulässig.

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

1.6.1 Wege und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in einer Bauweise herzurichten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen).

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.7.1 Die in der Plankarte ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zu Gunsten der Anlieger des Allgemeinen Wohngebietes im Bereich des Flurstückes 517/13 festgesetzt.

1.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 1.8.1 Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der folgenden Pflanzqualitäten vorzunehmen: Mindeststammumfang 16-18 cm, mindestens dreimal verpflanzt (Artenempfehlungen siehe Auswahlliste 3.1.1 bis 3.1.3). Bei Ersatzpflanzungen ist eine Verschiebung der Standorte von bis zu 5m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1.1 Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer. Bei geneigten Dächern sind zur Dacheindeckung nicht glänzende Materialien in den Farbtönen rot, braun, grau sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

2.2 Befestigungen von Pkw-Stellplätzen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

- 2.2.1 Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.

2.3 Begrünung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 2.3.1 Je Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum (Artenempfehlungen gem. Punkt 3.1) anzupflanzen.
- 2.3.2 Die Garten- und Vorgartengestaltung in Form von Schotter-, Kies- und Steinschüttungen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Die dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienende Schüttungen sind von den Festsetzungen ausgenommen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Pflanzlisten (Artenauswahl)

- 3.1.1 Bäume 1. Ordnung:
- | | |
|-------------------------------|-------------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| <i>Aesculus hippocastanum</i> | Gew. Rosskastanie |
| <i>Betula pendula</i> | Hänge-Birke |

- | | | |
|--|---------------------------|---------------|
| | <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche |
| | <i>Quercus petraea</i> | Trauben-Eiche |
| | <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| | <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |
| | <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde |
- 3.1.2 Bäume 2. Ordnung (Höhe: 12/15 – 20 m):
- | | |
|-------------------------|---------------|
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Juglans regia</i> | Echte Walnuss |
| <i>Populus tremula</i> | Zitter-Pappel |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Pyrus communis</i> | Kultur-Birne |
| <i>Sorbus domestica</i> | Speierling |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
- 3.1.3 Kleinbäume (Höhe: 7 – 12/15 m):
- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| <i>Acer campstre</i> | Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigriff. Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Sorbus aria</i> | Echte Mehlbeere |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
- 3.1.4 Sträucher:
- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| <i>Berberis vulgaris</i> | Gew. Berberitze |
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Blutroter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Gemeine Hasel |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gew. Liguster |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigriffeliger Weißdorn |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Gewöhnlicher Spindelstrauch |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| <i>Rosa tomentosa</i> | Filz-Rose |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
- 3.1.5 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
- 3.2 Stellplatzsatzung**
- 3.2.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.3.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.
- 3.3.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.4 Wasserschutzgebiete

- 3.4.1 Der Geltungsbereich liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1929 sind zu beachten.

3.5 Artenschutzrechtliche Hinweise

- 3.5.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. Sollte begründet von der Bauzeitenregelung abgewichen werden müssen, wird eine artenschutzrechtliche Baubegleitung erforderlich.
- 3.5.2 Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Baumfällungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

3.6 Altlasten

- 3.6.1 Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.
- 3.6.2 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

3.7 DIN-Normen

- 3.7.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen im Rathaus der Stadt Karben, Fachbereich 5 - Stadtplanung, Bauen, Verkehr und Wirtschaftsförderung, Rathausplatz 1, 61184 Karben während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden.