

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)  
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1.04.2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert am 17.10.2005 (GVBl. I S. 674)

### A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

#### A1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO Die Nutzungsmöglichkeiten gemäß BauNVO § 4 (3) werden ausgeschlossen.

#### A2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.  
Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8  
Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.

#### A3 Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

Bauliche Anlagen, das Abstellen von Fahrzeugen sowie die nicht nur vorübergehende Lagerung von Gegenständen sind nicht zulässig. Die Grünfläche ist mit dichtem Strauchwerk zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### A4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB i.V.m. § 9 (1) 22 BauGB und § 21a (2) BauNVO)

Die Fläche der Parkplätze der Sammelstellplatzanlage (=Gemeinschaftsanlage) werden den Baugrundstücken verbindlich zugeordnet und hinzugerechnet:

DHH Nr. 2a: 2 Stellplätze  
DHH Nr. 1b, 4a und 5b: je 1 Stellplatz

Die Fläche wird insgesamt als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Fläche für 2 Stellplätze bzw. deren Zufahrten im Norden des Plangebietes wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Stellplätze bzw. deren Zufahrten sind überfahrbar zu gestalten. Abtrennungen und Barrieren jeglicher Art sind nicht zulässig.

Je Wohneinheit müssen 2 Stellplätze/Garagen im Geltungsbereich des B-Planes ohne sogenannte „gefängene Stellplätze“ (Hintereinanderanordnung) realisiert werden. Hiervon können maximal 6 Stellplätze in der Tiefgarage der Mehrfamilienhäuser an der Elisabethenstraße nachgewiesen werden.

#### A5 Naturschutzrechtliche Vereinbarung (§ 1a (3) BauGB)

Zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist das gemäß Kompensationsverordnung des Landes Hessen errechnete Punktedefizit in Höhe von 20.460 Punkten durch eine vorlaufende Ersatzmaßnahme des Öko-Kontos der Stadt Karben auszugleichen.

### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO) (§ 18 BauNVO)

#### B1 Dächer, Gebäudegeometrie

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis 40° zulässig  
Die Firsthöhe beträgt max. 11 m, die Außenwandhöhe max. 7 m; Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der fertig hergestellten Erschließung in der Gebäudemitte.  
Die Höhe des Kniestocks beträgt max. 0,75 m  
Der traufseitige Dachüberstand darf max. 0,75 m inkl. Dachrinne betragen  
Gauben dürfen max. 1/2 der Gebäudebreite einnehmen, sie sind mit einem Mindestabstand von 1,3 m vom Ortgang zu errichten.  
Sonnenlicht reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Die zulässige Dachfarbe liegt bei Satteldächern und verwandten Dachformen zwischen dunklen Rottönen und Schwarz.  
Solaranlagen sind zulässig.

#### B2 Abfall- und Wertstoffbehälter (Satzung nach § 81 Abs. 1 Satz 3. HBO)

Die Standflächen für Abfallbehälter sind so anzuordnen oder mit Büschen, Hecken oder Holzbauteilen zu umgeben, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

#### B3 Flächenbefestigung

Die Flächenbefestigung der Nebenanlagen (Wege, Stellflächen, Zufahrten) hat mit wasserundurchlässigen Belägen zu erfolgen.

#### B4 Regenwassersammelanlagen

Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Anlagen muss mindestens 20 l/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche betragen.

Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen.

### C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

#### C1 Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Die Denkmalschutzbehörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Abschieben der Straßentrasse sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Sollten umfangreichere Reste der Siedlung auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

#### C2 Niederschlagswasser (§ 42 Abs. 3 HWG)

Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Mischsystem ist auf einen mittleren Abfluss von 21 l/s zu drosseln. Für die Abwassererschließung mit Regenrückhaltekanal ist vor dem Bauantrag eine Ausführungsplanung durch ein Fachbüro den Stadtwerken vorzulegen.

#### C3 Abfallrechtlicher Hinweis (§ 4 Abs. 1 KrW-/AbfG, §§ 4, 7 und 9 BBodSchG)

Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die Stadt Karben, die nächste Polizeidienststelle oder der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

#### C4 Heilquellenschutz

Der Planbereich liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Hiernach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe nach § 88 HWG wasserrechtlich durch die Untere Wasserbehörde des Wetteraukreises genehmigungspflichtig.

#### C5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### C6 Brandschutzanforderungen

##### 1. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (2 Abs. 5 BrSHG) ist gemäß dem DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich: 800 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschezit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

##### 2. Hydranten

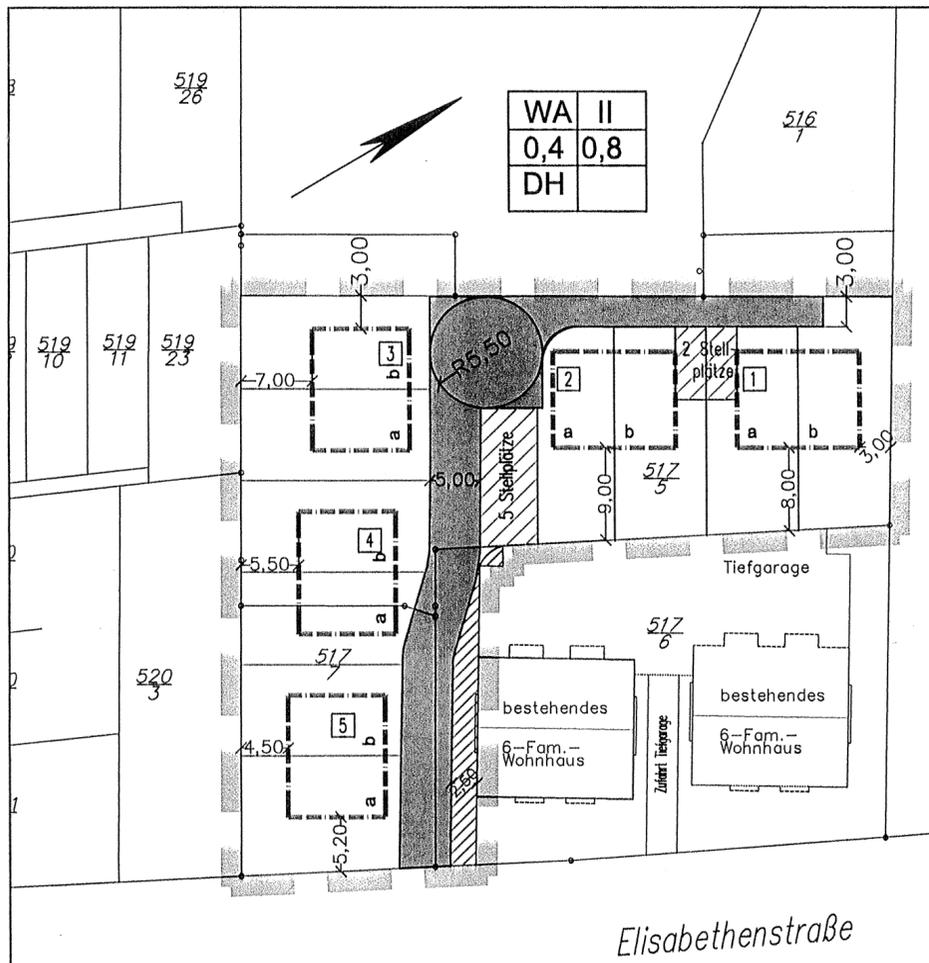
Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- Offene Wohngebiete 120 m
- geschlossene Wohngebiete 100 m
- Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten sind die „Hydrantenrichtlinien“ - DVGW Regelwerk W 331/1-1V - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.



### 3. Sonstige Maßnahmen

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.

Hinweis:

Es sind die §§ 4 und 5 der Hessischen Bauordnung zu beachten.

### C8 Leitungen

In dem ausgewiesenen Gebiet sind 0,4 kV-Kabel verlegt. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung.

Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich der Kabel ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg, Pf 10 07 63, 61147 Friedberg, (außenl. B 455 nach Dorheim) 06031 / 821650 in Verbindung setzt.

In den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, sind die vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Im Einzelfall ist die Rücksprache mit dem Netzbezirk Friedberg erforderlich. Bei einer erforderlich werdenden Änderung von Anlagen erfolgt die Kostenregelung gemäß Konzessionsvertrag.

Zur Abstimmung, wie der Anschluss der geplanten Gebäude ausgeführt werden kann, ist die Fachabteilung in Friedberg, 06031 / 821367 zu verständigen.

### Verfahrensvermerke

#### Verfahrensschritt Datum

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 30.03.2006

frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) 18.09.-02.10.2006

frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) bis 18.10.2006

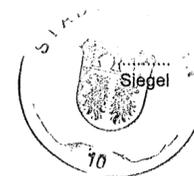
Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) von bis 05.02.-08.03.2007

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) von bis 22.03.07

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 04.05.2007

öffentliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 2 BauGB) am 14.07.2007

16.07.2007  
Datum



Unterschrift  
**Schulz**  
Bürgermeister

### Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA II  
0,4 0,8  
DH  
Nutzungsschablone, siehe Begründung zur B-Planänderung

Baugrenzen

private Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit

gemeinsam genutzte Stellplätze

private Grünfläche (Strauchpflanzung)

Grundstücksteilung (Vorschlag)

1  
Nummer Baufenster

a  
DHH Nummer

→3,00  
Bemaßung (Meter)

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 191  
"Elisabethenstraße Süd"  
Karben-Großkarben

M 1 : 500  
Stand 08.07.2007

Ludwig-Rinn-Straße 14  
35452 Heuchelheim  
Tel.: 0641 / 9 80 50 70  
Fax: 0641 / 9 80 50 72

Bischoff & Heß  
Landschaftsökologie und Projektplanung

