

BEBAUUNGSPLAN NR. 193 'AM HANG'

Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim

BEBAUUNGSPLANTEXT

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 27.04.2012

Inhalt:	Seite
I. Rechtsgrundlagen	2
II. Textliche Festsetzungen.....	3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
III. Hinweise	8



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 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585)
 - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - 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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - **Raumordnungsgesetz** - Gesetz zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (GeROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
 - **Hessisches Landesplanungsgesetz** (HLPG) vom 06.09.2002 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Beschleunigung von Planungsverfahren und zur Änd. des HLPG vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
 - **Hessische Bauordnung** ((HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. S. 548)
 - **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
 - **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542)
 - Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Hessisches Naturschutzgesetz** - HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
 - Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (**Kompensationsverordnung** - KV) vom 01.09.2005 (GVBl. I S. 624)
 - **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 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. Teil I S. 3214)
 - **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
 - **Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz** (HAltBodSchG) vom 28.09.2007 (GVBl. I S. 652)
 - **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG - Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450), in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548)
 - **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2433)
 - **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
 - **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
 - **Hessisches Straßengesetz** (HStrG) vom 9. Oktober 1962 (GVBl. I S. 437), in der Fassung vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166)
 - **Hessische Gemeindeordnung** ((HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 ÄndG vom 15. 11. 2007 (GVBl. I S. 757)
 - **Hessisches Nachbarrechtsgesetz** vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 1990 (GVBl. I S. 563).
- sowie
- **Stellplatzsatzung** der Stadt Karben vom 16.11.2007.
- **DIN-Normen**, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind im Beuth-Verlag GmbH, Berlin und Köln, erschienen und können dort bezogen werden. Sie sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Stadtverwaltung Karben, Abteilung Stadtplanung, Bauen, Liegenschaften, Umwelt- und Naturschutz, eingesehen werden.

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 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO) (siehe Plandarstellung)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Ausnahmen gemäß § 4 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)

1.2.2 Geschossflächenzahl, Größe der Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist in der Regel jeweils die Oberkante des Straßen- bzw. Wegebelages der jeweils erschließenden Straßenverkehrsfläche (somit der Straße 'Am Hang' für das Baufenster im Südwesten bzw. der private Planstraße für das Baufenster im Norden), gemessen jeweils lotrecht von dem jeweils zu bemessenden Punkt des Firstes oder der Traufpunktes (s.u.) zum nächsten Punkt des Straßen- bzw. Wegebelages.

Bezugspunkt für bauliche Anlagen im Baufenster am Südostrand (östlich der Straße 'Am Hang') ist jeweils die Oberkante des im Plan an der Grenze zur Privatstraße bezeichneten Bezugspunktes.

1.2.3.1 Firsthöhe Höchstzulässige Firsthöhe (FH): siehe Plandarstellung mit Einschrieb.

1.2.3.2 Traufhöhe Höchstzulässige Traufhöhe (TH = Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut): siehe Plandarstellung mit Einschrieb. Dieses Maß gilt auch für Gebäuderücksprünge, nicht aber für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel und nicht für Zwerchhäuser.

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

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen dürfen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände unterschritten und bis an die jeweiligen Baugrenzen herangebaut werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen von Grundstücken werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt (*siehe Plandarstellung*).

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.5.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5.2 Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie 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 – nicht allerdings in den Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und Erschließungs-Straße / -Weg – errichtet werden. Außerhalb der Baugrenzen dürfen diese Anlagen aber nur eine Grundfläche von max. 5qm und eine Gebäudehöhe von max. 3,0m (höchster Punkt) aufweisen; und pro Gebäude (d.h. pro Einzelhaus, pro Doppelhaushälfte oder pro Haus einer Hausgruppe) ist nur eine derartige Anlage außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmen von diesen Maßen sind zulässig für Anlagen zur Ver- und Entsorgung.

1.6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude:

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

Es ist maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Es ist maximal 1 Wohneinheit pro Haus einer Hausgruppe zulässig.

Dies gilt nicht nur für Wohngebäude auf real geteilten Grundstücken (mit tatsächlichen Grundstücksgrenzen), sondern auch für Doppelhaushälften und Häuser von Hausgruppen, die bspw. nach Wohnungseigentumsgesetz auf real nicht geteilten (Gemeinschafts-)Grundstücken errichtet werden; maßgeblich ist das tatsächliche Erscheinungsbild der Doppelhäuser bzw. der Hausgruppen in Anlehnung an die Maßstäbe des 'Doppelhaus-Urteils' (BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000-4C12.98-).

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.7.1 Sämtliche Leitungen für Ver- und Versorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

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

1.8.1 Die Abstellflächen von KFZ-Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), dränfähige Pflastersteine oder Schotterrasen.

1.9 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke

Es sind mindestens 20 % der Gesamtgrundstücksfläche als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten.

- 1.9.2 Anpflanzung von Einzelbäumen
An den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume I. oder II. Ordnung aus der folgenden Liste zu pflanzen. Die Baumstandorte können von den im Plan zeichnerisch festgelegten abweichen, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf und der Eindruck einer Baumreihe (mit möglichst regelmäßigen Abständen der Bäume untereinander) anzustreben ist.

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre – Feldahorn
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyraister - Wildbirne
Sorbus aria – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche

Mindest-Pflanzqualität: Solitär / Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

- 1.9.3 Begrünung der Lärmschutzwände am Südrand des Geltungsbereiches
Die zu öffentlichen Flächen hin orientierten Fassaden der festgesetzten Lärmschutzwände im Süden des Geltungsbereiches sind vollständig zu begrünen. Dazu sind an deren Fuß zunächst Abstände von mindestens 0,30m zur Parzellengrenze zu wahren, die mit entsprechendem Substrat fachgerecht zu verfüllen sind. In diesem Streifen sind geeignete Kletter- bzw. Rankpflanzen in Abständen von ca. 2,50m untereinander (je nach Art) fachgerecht zu pflanzen, welche auch die am Standort jeweils festgesetzten Endhöhen der jeweils betroffenen Wände erreichen. Es sind die zum jeweils artgerechten Wachstum erforderlichen Kletter- bzw. Rankhilfen zu errichten.

1.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens (s. Hinweise; Ziffer 9) werden im Bebauungsplan zum einen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen (aktive Lärmschutzmaßnahmen) und zum anderen Flächen für besondere bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (passive Lärmschutzmaßnahmen) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

- 1.10.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

Die an den östlichen, südöstlichen und südlichen Rändern des Geltungsbereiches im Plan zeichnerisch festgesetzten Anlagen für aktive Lärmschutzmaßnahmen (privat zu errichtende und zu unterhaltende Lärmschutzwände und / oder Garagenzeilen) müssen so errichtet werden, dass alle Elemente (Wände oder Garagen mit ihren Fassaden und ihren Dachelementen) in den bezeichneten Abschnitten durchgehend die festgesetzten Mindesthöhen erzielen und aus Schall absorbierenden Materialien bestehen müssen.

- Am Ostrand muss der Lärmschutz durch eine Mindesthöhe einer Garagenreihe und oder einer Lärmschutzwand von 5,0m über der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses (OKF EG) des jeweils nächst gelegenen Wohnhauses erzielt werden. Sofern die als Fläche für Garagen zusammenhängend festgesetzte Fläche unterbrochen wird, so sind an solchen Stellen durchgehende, Schall absorbierende Lärmschutzelemente in der festgelegten Höhe zu gewährleisten.

- Am Südostrand muss der Lärmschutz durch eine Mindesthöhe einer Lärmschutzwand erzielt werden, die eine Linie zwischen der Oberkante der Lärmschutzwand am Ostrand (5,0m) bis zur Oberkante einer am Rand zur Straße hin noch mindestens 3,0m hohen Lärmschutzwand erzielt, bezogen ebenfalls auf die OKF EG des jeweils nächst gelegenen Wohnhauses.
- Am Südwestrand muss der Lärmschutz durch eine Mindesthöhe einer mindestens 3,50m hohen Lärmschutzwand erzielt werden, bezogen ebenfalls auf die OKF EG des jeweils nächst gelegenen Wohnhauses.

Sofern die aktiven Lärmschutzelemente vor den jeweils nächsten Wohnhäusern errichtet werden, so ist im Baugenehmigungsverfahren für die Wohnhäuser jeweils der festgesetzte Mindestabstand der OKF EG zu der Oberkante der jeweiligen Lärmschutzanlage einzuhalten und nachzuweisen.

1.10.2 Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

- Wohnräume (wie Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer etc.) sowie Balkone und Loggien sind in allen Gebäuden des Plangebietes nach Westen zu orientieren. In den der Bahntrasse zugewandten Seiten dürfen nur Nebenräume (wie z.B. Bäder, Flure, Abstellräume etc.) angeordnet werden. In den zur Bahnanlage hin orientierten Fassaden sind keine Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 anzuordnen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn der Nachweis einer ausreichenden Abschirmung (bspw. durch Anbauten, Vorbauten) erbracht wird.
- An allen Gebäuden im Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der jeweiligen Lärmpegelbereiche (gemäß der Darstellung in Anhang 10 des Schalltechnischen Gutachtens PIES 2011) nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße der Wände und Fenster sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Maßgeblich sind die Erläuterungen in Kap. 4.3 des Schalltechnischen Gutachtens PIES 2011.
- Für alle Fenster muss der Nachweis erbracht werden, dass diese in einem Prüfstand nach ISO 140-10 im betriebsbereiten offenbaren Zustand ein um mindestens das Vorhaltemaß von 2 dB nach DIN 4109 höheres Schalldämmmaß ($R_{W,p}$) als das am Bau erforderliche Schalldämmmaß erreicht haben. Der Nachweis allein für die Schalldämmung der Verglasungen ist dazu nicht ausreichend.
- Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind mit schallgedämpfte Be- und Entlüftungseinrichtungen auszustatten, oder es gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art zur Be- und Entlüftung vorzusehen, die eine ausreichende Be- und Entlüftung sicherstellen, ohne den angestrebten Innenraumpegel zu überschreiten. Die Lüftungselemente müssen in eingebautem betriebsbereiten Zustand ein erforderliches bewehrtes Schalldämmmaß aufweisen, das dem des zugehörigen Fensters entspricht. Der Nachweis ist durch die Vorlage eines Prüfzeugnisses nach ISO 140-10 zu erbringen. Dabei ist zu beachten, dass die im Prüfstand ermittelte Schalldämmung mindestens um das Vorhaltemaß von 2 dB höher ist als erforderlich.
- Das Eigengeräusch der schallgedämpften Belüftungseinrichtungen darf im Schlafrum in 1m Abstand einen Schallpegel von 25 dB(A) nicht überschreiten und es darf nicht tonhaltig sein. Die für den Raum erforderliche Außenluftmenge ist nach DIN 1946 großzügig zu bemessen. Auch die Rolladenkästen müssen die genannten Anforderungen an die Schalldämmung der Fenster erbringen.

Die Einhaltung der vorstehend aufgeführten Vorgaben ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für jeden Einzelfall nachzuweisen.

1.11 Befristete und bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB

1.11.1 Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB:

Eine Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn die in Ziffer 1.10.1f. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Lärmschutzanlagen [die am Ostrand des Geltungsbereiches geplante Garagenzeile in der vorgegebenen Mindesthöhe sowie die festgesetzten Lärmschutzwände] hergestellt sind. Als Herstellung in diesem Sinne gilt für die Garagen die Fertigstellung des Rohbaus sowie die Fertigstellung der Dacheindeckung in der Weise, dass die notwendige durchgängige Mindesthöhe mit den zu errichtenden baulichen Elementen erreicht ist.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 HBO)

2.1 Dächer

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Dachform: Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und gegeneinander versetzte Pultdächer (PDV; entgegengesetzt fallende Pultdachteile jedoch höchstens 1,50m versetzt).

2.1.2 Dachneigung: Die Dachneigung muss mindestens 25° und darf höchstens 40° (Altgrad) betragen. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

2.1.3 Dacheindeckung: Zur Dacheindeckung dürfen nur Tonziegel und Dachsteine in ziegelroten, rotbraunen, braunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen verwendet werden. Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte sowie nicht glänzende (nicht reflektierende), beschichtete Metaldächer.

2.1.4 Solare Energiegewinnung auf Dächern: Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach. Hiervon ausgenommen sind Anlagen auf flachen Dächern (Neigung 0°-5°), auf dem freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig sind.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

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

2.3 Einfriedungen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.3.1 Einfriedungen zu öffentlichen Straßen bzw. Wegen hin sind bis zu maximal 50 cm Höhe massiv bzw. als Bruchsteinmauer sowie bis zu einer Höhe von 1,60 m als Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 % zulässig. Maschendrahtzäune entlang Verkehrsflächen und Vorgärten sind unzulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Straßen bzw. Wegen hin sind zudem bis zu einer Höhe von 2,0 m als Hecken oder sonstige Pflanzungen zulässig.
- 2.3.2 Für Stützmauern, die aus erschließungstechnischen oder aus statischen Gründen oder zur Überbrückung von Geländeunterschieden notwendig sind, gelten diese Festsetzungen nicht; deren Höhen werden nicht in die maximalen Höhen der Einfriedungen einbezogen.
- 2.3.3 Ausnahmen von den unter Ziffer 2.3.1 vorgegebenen Höchstmaßen gelten für
- a) Pfeiler von Zaunanlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig) sowie für
 - b) Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0 m lang sein).

2.4 Werbeanlagen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.4.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.
- 2.4.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen an oder auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (oberhalb der festgesetzten Traufhöhe) und auf Hausgiebeln ist unzulässig.
- 2.4.3 Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1 qm nicht überschreiten.
- 2.4.4 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sind unzulässig.

2.5 Stellplätze

(Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 4 i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 4 HBO sowie § 44 HBO und § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Karben vom 16.11.2007 (Datum des Beschlusses; rechtskräftig seit 08.12.2007) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.

III. HINWEISE

1. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung) und erwünscht.
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. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; 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.
Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

2. Aus wasserwirtschaftlichen Gründen ist eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und Ableitung des Grundwassers über Bauwerksdränagen o.ä. nicht zulässig. Die baulichen Anforderungen an die geplanten Gebäude, insbesondere im Hinblick auf Wasserdichtheit und Auftriebssicherheit, sind darauf abzustellen. Eventuelle Kellergeschosse müssen daher druckwasserdicht und auftriebssicher (als weiße Wanne o.ä.) ausgeführt werden.
3. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten: W 405: Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser; W 331: Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen.
Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen. Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 48 m³ pro Stunde bzw. 800 l/min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen. Die für die geplante Bebauung erforderliche Mindestlöschwassermenge kann durch die Stadt Karben zur Verfügung gestellt werden
Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Die Hälfte der v.g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300m von den jeweiligen Objekten liegen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

4. 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 Juli 1998 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 5 HBO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten. Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.
5. 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, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich zu melden.
6. Laut Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises (Friedberg) befinden sich keine Altablagerungen im Plangebiet. Der ehemalige Gewerbestandort ist laut Aussage des Regierungspräsidiums Darmstadt, Umweltabteilung Frankfurt, auch nicht im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG), Teil Altis, enthalten.

Die Behörde fordert aber eine entsprechende Überprüfung des Areals auf das Vorliegen von Altflächen (Altablagerungen bzw. Altstandorte), altlastenverdächtige Flächen, Altlasten oder aber Grundwasserschadensfälle.

- Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach Abs. 1 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes vom 28.09.2007 (GVBl. I S. 652) (HAltBodSchG) unverzüglich die Bodenschutzbehörde bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, als zuständige Behörde zu informieren.
- Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu benachrichtigen. Nach § 4 Abs. 2 HAltBodSchG "sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde" bzw. durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt "zu unterlassen".
- Wer Materialien in den Boden einbringt oder einbringen lässt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAltBodSchG vor Beginn der Maßnahme unter Angabe der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffen und Menge der Bodenschutzbehörde anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 Kubikmeter Material handelt.
- Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAltBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit "einfachen Mitteln" erreicht werden kann. Im Zweifelsfall ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung.
- Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.
- Als Leitfaden für eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung, Verwertung und Beseitigung von Bauabfällen ist das Merkblatt der Hessischen Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilung Umwelt, über die "Entsorgung von Bauabfällen", Stand 04.04.2006, anzuwenden.

Insbesondere ist die **Empfehlung des geotechnischen Gutachtens** (Quelle s. Hinweis Nr. 11) **zu beachten**: *"Auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen ist im Falle der geplanten Umwidmung des Geländes eine Sanierung des Bodens im Bereich der ehemaligen Düngemittelagerung (RKS 4) zu empfehlen. Dies sollte durch Auskoffierung und fachgerechter Entsorgung der belasteten Boden bis in eine Tiefe von maximal ca. 1,0 m unter ehemaliger Geländeoberkante erfolgen. Die Sanierungsarbeiten sind von einem Fachgutachter zu überwachen und zu dokumentieren"* (GEOCONSULT 2009, S. 14)

7. Die Deutsche Bahn (DB) Services Immobilien GmbH (Niederlassung Frankfurt, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen. Im Hinblick auf die angrenzende Bahntrasse sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet folgende Aspekte zu beachten:
- Bei der Planung von Bepflanzungen zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.
 - Das Plangebiet muss zur Bahnparzelle hin seitens des Bauherrn so eingefriedet werden, dass ein Betreten der Bahnanlage verhindert wird.
 - Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer gesamten Länge zur Bahntrasse hin dauerhaft wirksam mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein Abrollen zum Bahngelände hin verhindert wird.
 - Oberflächenwasser und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Eine Ausnahme gilt für den zur Oberflächenwasserbewirtschaftung erforderlichen Kanalgraben, der in dem Durchlass unter der Bahntrasse verläuft.
 - Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten,

- dass Blendungen für Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Sofern evtl. vorhandene Kabel und Leitungen dann umgelegt oder gesichert werden müssen, so gehen die dafür anfallenden Kosten zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
 - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug u.s.w.). Während der Baumaßnahmen wird auf dem Gleiskörper z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Wahrung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tylone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
 - In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen gegenüber magnetischen Feldern empfindlichen Geräten zu rechnen.
 - Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Bahn. Es wird auf die Gefahren durch die 15.000-V-Spannung der Oberleitung hingewiesen.
 - Bahnbetriebsanlagen (Oberleitungsmaste) dürfen durch die geplante Nutzung an der Grenze (Garagen; Lärmschutzanlagen) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.
8. Das Plangebiet liegt in der Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk (Heilquellenschutzgebiet von 1929). Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5m 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.
9. Die Aussagen des **schalltechnischen Gutachtens zum Bahnverkehrslärm** sind zu beachten [SCHALLTECHNISCHES INGENIEURBÜRO PAUL PIES (2011): "*Schalltechnische Untersuchung von 24 Reihenhäusern in Karben-Kloppenheim*": Auftrag Nr. 14302 / 0311; Fertigstellung am 04.03.2011. Boppard.]. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.
10. Die Aussagen des **schalltechnischen Gutachtens zum Straßen- und Gewerbelärm** sind zu beachten [MÖBUS, RICHARD (2011): *Bebauungsplan Nr. 193 'Am Hang' der Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim. Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen der Gewerbebetriebe und des Straßenverkehrs auf der Planungsfläche*. Schreiben an die Dirk van Hoek GmbH vom 15.04.2011, Wiesbaden]. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.
11. Die Aussagen des **Geotechnischen Gutachtens** [GEOCONSULT FRINKEN (2009): *Geotechnisches Gutachten: Neubau von 25 Reihenhäusern Am Hang / Bahnhofstraße Karben-Kloppenheim*. 03.11.2009, Mainz], insbesondere die Hinweise und Empfehlungen zur Gebäudegründung und zum Erdplanum für Fahr- und Stellflächen, zu Erdarbeiten, zur Rückverfüllung von Aushubmassen, zu geeigneten Bodenersatzmassen, zu Verdichtungsanforderungen für aufgefüllte Bodenmassen, zu Baugrubenböschungen sowie die Empfehlungen zur Sanierung des Bodens im Bereich der ehemaligen Düngemittellagerung (dazu siehe Hinweis Nr. 6), sind zu beachten. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.
12. 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, abzuschleppen 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.
13. Es ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine möglichst sparsame und effiziente Nutzung von Energie anzustreben. Grundsätzliches Ziel ist zudem die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.