

# 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 153 "Am Brunnenweg"



## Planbild Maßstab 1:1.000

<p><b>Füllschema der Nutzungsschablone</b></p> <p>Allgemeines Wohngebiet: WA III, Anzahl der Vollgeschosse: 3                  Grundflächenzahl: 0,4 (0,8), Geschosflächenzahl: 0,8</p> <p><b>Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b></p> <p>☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</p> <p><b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b></p> <p>■ Mischgebiet (mit Nutzungseinschränkungen) (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 (4) bis 9 BauNVO)</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b></p> <p>z.B. 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ), (§ 16 BauNVO), als Höchstmaß                  z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), (§ 16 BauNVO)                  z.B. III Zahl der Vollgeschosse</p> <p><b>Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b></p> <p>— Baugrenze</p> <p><b>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b></p> <p>☐ Zweckbestimmung: Fußweg, öffentlich</p> <p><b>Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</b></p> <p>☐ Fläche für den Gemeinbedarf (GBF)</p> <p><b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</b></p> <p>☐ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>● Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standort)                  ● Sonstige Bepflanzungen (unverbindlicher Standort)</p>	<p><b>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)</b></p> <p>☐ Zweckbestimmung Stellplatz</p> <p><b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</b></p> <p>☐ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche</p> <p><b>Sonstige Festsetzungen und Planzeichen</b></p> <p>••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                  ~~~~~ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt                  &lt;--- Einfahrtsbereich                  ▲▲▲ Vorkehrungen entlang der Fassade zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p><b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT</b></p> <p><b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b></p> <p><b>Mischgebiet (§ 6 BauNVO)</b></p> <p>Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:                  - Wohngebäude                  - Geschäfts- und Bürogebäude                  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes                  - sonstige Gewerbebetriebe                  - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</p> <p>Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO:                  - Gartenbaubetriebe                  - Tankstellen                  - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO</p> <p><b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b></p> <p><b>Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)</b></p> <p>Innerhalb des Mischgebiets darf die zulässige GRZ durch die Grundfläche von Wegen und Stellplätzen im Sinne des § 14 BauNVO aus besondere städtebaulichen Gründen bis zu einer GRZ von 0,9 als Obergrenze überschritten werden.</p> <p><b>Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)</b></p> <p>Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen im Mischgebiet und der GBF entsprechen einer zulässigen Außenwandhöhe (AWH) von 15,50 m. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Fahrbahnmitte der das jeweilige Grundstück erschließenden Zufahrtsstraße.</p> <p>Im Mischgebiet sind Technikaufbauten mit einer Grundstücksfläche von bis zu 50% des darunterliegenden Geschosses bis zu einer Höhe von 2,80 m zulässig. Eine AWH Erhöhung durch Technikaufbauten ist bis zu 2,80 m auf 50% der Außenwandlänge einer Gebäudeseite zulässig.</p> <p><b>3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b></p> <p>Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.</p> <p><b>4. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</b></p>	<p><b>5. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</b></p> <p>Auf der Gemeinbedarfsfläche sind die Nutzungen:                  - seniorenrechtliche Wohnungen                  - Anlagen für soziale Zwecke                  - Kindergärten und -tagesstätte                  - Spielplatz                  zulässig.</p> <p><b>6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</b></p> <p>Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen. Soweit sie sich auf privaten Grundstücken befinden, sind sie über Grunddienstbarkeiten zu sichern.</p> <p><b>7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)</b></p> <p>Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind anzulegen und dauerhaft zu pflegen.</p> <p><b>8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</b></p> <p>Das im Plan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Allgemeinheit zu sichern. Das im Plan festgesetzte Leitungsrecht ist zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu sichern. Innerhalb der Flächen sind Stellplätze und das Anpflanzen von Bäumen zulässig, wenn die jeweiligen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht beeinträchtigt werden.</p> <p><b>9. Umgrenzung von Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</b></p> <p>Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietsflächen sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und / oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz dieser Räume gegen Außenlärm sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweis, Ausgabe NOV 1989) Ziffer 5 Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Diese Schallschutzmaßnahmen sind bei der Einreichung der Baugesuche im Einzelnen nachzuweisen. Als Grundlage der Schallschutznachweise stehen die Daten der Schallschutznachweise der Beratenden Ingenieure Fritz GmbH, Einhausen vom 20.08.2001 zur Verfügung, die als Anlage Nr. 1 der Begründung Bestandteil des Bebauungsplans sind.</p> <p><b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUDUNGSRECHT</b></p> <p><b>Werbeanlagen (§§ 23, 47 HStRG und § 33 StVO)</b></p> <p>Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden.                  Es ist 1 Werbeanlage pro Gebäude zulässig. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig. Von der Landstraße 3205 sichtbare Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet zulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen (Vermeidung von Fernwirkung auf die freie Strecke der Landstraße 3205)</p> <p><b>Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HGO)</b></p> <p>Die Einfriedigung der Vorgartenzonen zwischen Haus und Erschließungsstraße bzw. -weg ist unzulässig.</p> <p><b>Weg- und Aufenthaltsflächen / Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HGO)</b></p> <p>Stellplätze auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.</p>
--	---	---

### HINWEISE

- Stellplatzsetzung**  
 Die Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsetzung der Stadt Karben sind zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Anzahl, Größe, Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen, insbesondere auch in Bezug auf Art und Umfang der Bepflanzung.
- Versorgungsleitungen**  
 Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind erforderliche Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.
- Altlasten / Bodenschutz**  
 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb der Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen. Im Plangebiet kann grundsätzlich das Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Sollten Kampfmittel vorgefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt umgehend zu kontaktieren.
- Regenwassernutzung**  
 Anfallendes Dachwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine oder mehrere Zisternen abzuleiten und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung zu nutzen. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an das Kanalsystem anzuschließen. Als Richtwert für das Fassungsvermögen können 20 l je qm projizierter Dachfläche angenommen werden. Nach entsprechender Prüfung des Baugrundes können die Zisternen auch mit einer Sickeranlage (gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) kombiniert werden.
- Grundwasser**  
 Sollte bei der Bebauung von Grundstücken während der Grubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.
- Dachflächenwasser**  
 Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für eine konzentrierte Versickerung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Tiefgaragen**  
 Um die Ränge zu verkürzen und die Möglichkeiten zur natürlichen Belichtung und Belüftung nutzen zu können, wird empfohlen, die Tiefgaragen nur halbgeschossig zu versenken.
- Artenschutz**  
 Es wird empfohlen, beim Neubau von Gebäuden im WA- Gebiet an den geeigneten Standorten Nisthilfen für Vögel sowie für Fledermäuse aufzuhängen oder einzubauen.
- Archäologie**  
 Der Wetteraukreis 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 des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen.

### VERFAHRENSVERMERKE

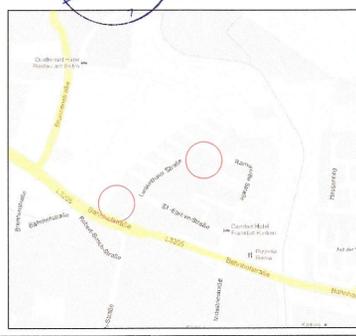
- Übereinstimmungsvermerk  
 Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
 Büdingen, den 2. 0. SEP. 2010  
  
 Amt für Bodenmanagement  
 Dureuil 8. 7. MAI 2013
- Aufstellungsbeschluss  
 die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.02.2012 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 03.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Karben, den 02.05.2013  
  
 Guido Rahn  
 Bürgermeister
- Auslegungsbeschluss  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 17.08.2012 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 153 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Karben, den 02.05.2013  
  
 Guido Rahn  
 Bürgermeister
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
 Die Öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.153 "Am Brunnenweg" erfolgte in der Zeit vom 17.09.2012 bis einschließlich 17.10.2012. Die Dauer der Auslegung wurden am 08.09.2012 in der Wetterauer Zeitung bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.  
 Karben, den 02.05.2013  
  
 Guido Rahn  
 Bürgermeister
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 17.09.2012 bis einschließlich 17.10.2012.  
 Karben, den 02.05.2013  
  
 Guido Rahn  
 Bürgermeister
- Satzungsbeschluss für die Teilflächen 1 + 2  
 Nach Fassung des Beschlusses über die eingegangenen Bedenken und Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 21.03.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.  
 Karben, den 02.05.2013  
  
 Guido Rahn  
 Bürgermeister

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.04.2013.  
 Der Bebauungsplan wurde damit rechtskräftig am 13.04.2013.  
 Karben, den 02.05.2013  
  
 Guido Rahn  
 Bürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) 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) m.W.v. 01.05.1993
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 160)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548)



**Stadt Karben**  
 Rathausplatz 1  
 61184 Karben

**Bebauungsplan Nr. 153 "Am Brunnenweg"**  
**Stand: 15.02.2013**

Planungsgemeinschaft  
 Architektur + Landschaft  
 Friedrichstraße 35  
 63450 Hanau am Main  
 Telefon: (06181) 9371-0  
 Telefax: (06181) 9371 - 31