STADT KARBEN

# BEBAUUNGSPLAN NR. 245
# ‚AN DER WEIßENBURG'
## GEMARKUNG BURG-GRÄFENRODE

**Fassung zum Entwurf, April 2022**

**-Planzeichnung-**
**-Textliche Festsetzungen-**
**-Begründung –**

isu Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern ☎ 0631-31090590 mail@isu-kl.de

**STADT KARBEN**

# BEBAUUNGSPLAN NR. 245 ‚AN DER WEIßENBURG'
## GEMARKUNG BURG-GRÄFENRODE'

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
**zur Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

***Ausfertigung:***
***Hinweis: Zur Satzungsfassung werden die textlichen Festsetzungen auf die Planzeichnung aufgebracht und mit dieser ausgefertigt.***

**1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) ..... 2**
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG ..... 2
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ..... 2
1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ..... 2
1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN ..... 3
1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN ..... 3
1.6 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN ..... 3
1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT ..... 3
1.8 ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ..... 4

**2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS HESSISCHER BAUORDNUNG (HBO) ..... 5**
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN ..... 5
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ..... 5

**3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN ..... 5**

**4 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN ..... 6**

**5 ANHANG: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN ..... 8**

Entwurf

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

## 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA** = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

1. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

### 1.2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätz mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 85 % überschritten werden darf.

## 1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Soweit in den überbaubaren Grundstücksflächen eine Grenze unterschiedlicher Nutzungen eingetragen ist, dürfen in dem mit 3,0 m vermaßten Teil nur bauliche Anlagen ohne Höhenwicklung über dem Gelände wie z. B. Terrassen errichtet werden.

Entwurf

## 1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen mit der Kennzeichnung ‚St+Ga' sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nichtüberdachte Stellplätze sind darüber hinaus in den dafür ausgewiesenen Flächen mit der Kennzeichnung ‚St' zulässig und können auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

## 1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit maximal einer Wohnung festgesetzt.

Sofern in einem Wohngebäude die Wohneinheiten nebeneinander angeordnet werden, beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten bis zu sechs pro Wohngebäude.

## 1.6 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

## 1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

**Ausführung der Wege und Zufahrten**

Stellplätze für Pkw sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen auszuführen. Das sind z.B. breitfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben. Davon ausgenommen ist die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesene Fläche.

Alternativ zur voranstehenden Bestimmung können befestigte Flächen wasserundurchlässig angelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird.

## 1.8 ANLAGEN ZUR SOLARENERGIENUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die Dachflächen der Wohngebäude sind zu mindestens einem Drittel der nicht nach Norden ausgerichteten Dachflächen des jeweiligen Gebäudes mit Anlagen zur Solarenergienutzung auszustatten.

Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen:

- solarthermische Anlagen zur Wärmeerzeugung,
- Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung,

Entwurf

- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen, die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

## 1.9 ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

### 1.9.1 Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, als Grünbereiche anzulegen.

Je 25 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Artenliste im Anhang zu pflanzen.

Pro 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung gemäß Artenliste im Anhang zu pflanzen und durch Pflege dauerhaft zu unterhalten.

### 1.9.2 Straßenbäume

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Bäume 2. Ordnung gemäß Artenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis bis zu 8 m abgewichen werden.

### 1.9.3 Randeingrünung

Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgehende Hecke bzw. Schnitthecke mit einer Höhe von mindestens 1,20 m gemäß Artenliste im Anhang im Sinne eines Sichtschutzes anzulegen.

### 1.9.4 Dachbegrünung

Dachflächen von Gebäuden und Garagen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus an Trockenheit angepassten Sukkulenten, Kräutern und niedrigwüchsigen Gräsern auszuführen. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

### 1.9.5 Pflanzenauswahl

Für die voran stehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.[1]

[1] Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Hessischen Landesnachbarrechtsgesetzes (NachbG) sind parallel zu beachten.

Entwurf

# 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS HESSISCHER BAUORDNUNG (HBO)

## 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

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

### 2.1.1 Dachform und -neigung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) zulässig.

Für Garagen, Carports sowie Nebenanlagen und untergeordnete Gebäude- bzw. Bauteile sind auch flache Dächer erlaubt.

## 2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

### 2.2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen.[2]

Die Anlage von Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen in den Vorgärten[3] ist unzulässig. *(Bei diesen ‚Gärten' handelt es sich in der Regel um Vorgärten, bei denen der (fruchtbare) Oberboden abgetragen und diese Fläche mit einer Folie abgedeckt wird. Dieser Raum wird mit Kleingestein, Kies oder Schotter aufgefüllt, oft mit vereinzelten Solitärpflanzen punktuell bepflanzt.)*

# 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. benachbart gelten insbesondere folgende Vorgaben aufgrund anderer Gesetzlichkeiten:

**Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet ist Bestandteil der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Heilquellenschutzgebiet von 1929). Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

**Stellplatzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für die Herstellung von Stellplätzen die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der jeweils aktuellen Fassung, zurzeit vom 24. Oktober 2019.

---

[2] Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

[3] Unter Vorgärten werden die Flächen zwischen den Fassaden von Wohngebäuden und der Fläche des Geh-, Fahr und Leitungsrechts sowie erschließenden Wegen verstanden.

Entwurf

**Gesamtanlage des Denkmalschutzes**

Östlich außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Gesamtanlage ‚Ortskern Burg-Gräfenrode', die dem Denkmalschutz unterliegt.

# 4 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

   Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 ‚Allgemeiner Artenschutz' § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,…' sowie im Abschnitt 3 ‚Besonderer Artenschutz' § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten'.

   U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Denkmalschutz

   Wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann (§ 18 Abs. 2 HDSchG).

   Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (z. B. Mauern oder Bodenverfärbungen und Fundgegenständen wie Scherben, Münzen, Skelettteile) ist § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) zu beachten. Hiernach gilt insbesondere eine Meldepflicht sowie die Pflicht zur Erhaltung über eine Woche nach der Meldung. Die Meldung hat unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu erfolgen (§ 20 HDSchG).

Entwurf

3. Altlasten, Bodenverunreinigungen

   Gemäß § 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) haben insbesondere Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

   Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, so sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen. Die Bodenschutzbehörde hat über die Freigabe unverzüglich zu entscheiden.

   Zu beachten sind in diesem Zusammenhang des weiteren die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) und die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

4. Schutz von Mutterboden

   Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Eventuell bestehen Genehmigungspflichten, die zu beachten sind.

5. Pflanzabstände

   Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbG) zu beachten, dort insbesondere zu Bäumen und Sträuchern § 38, zu lebenden Hecken § 39.

Weitere **wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen**, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden **in der Begründung im Kapitel ‚Hinweise zur Realisierung'** angesprochen – siehe dort.

Entwurf

erarbeitet durch

IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im April 2022 2118 02 TF Entw/be

# 5 ANHANG: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.
Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

**Generelle Hinweise zur Pflanzenauswahl:**

**Auf Stellplatzflächen, an Verkehrsflächen sowie in der Nähe von Gebäuden ist bei der Baum- und Strauchauswahl besonders auf Strahlungsfestigkeit und Trockenheitsresistenz zu achten.**

**Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht in oder an Verkehrsflächen verwendet werden.**

**Bäume zweiter Ordnung**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Pyrus pyraster | Wildbirne |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

**Sträucher**

| | |
|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Als Pflanzqualitäten sind Sträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.

Entwurf

# STADT KARBEN

# BEBAUUNGSPLAN ‚AN DER WEIßENBURG'
## GEMARKUNG BURG-GRÄFENRODE'

# BEGRÜNDUNG
**zur Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

**1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH ..... 1**
**2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG ..... 2**
**3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ..... 2**
**4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES ..... 3**
**4.1 LAGE UND TOPOGRAFIE ..... 3**
**4.2 DERZEITIGE NUTZUNGEN SOWIE PLANUNGSRECHTLICHER ZUSTAND ..... 3**
**5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG ..... 4**
**5.1 GRUNDSÄTZLICHES ..... 4**
**5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSTRUKTUR ..... 5**
**5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN ..... 6**
**5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ..... 7**
**5.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG ..... 8**
**5.6 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG ..... 9**
**5.7 UMWELT UND NATURSCHUTZ ..... 9**
**6 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN ..... 13**
**7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG ..... 13**

Entwurf

## 1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 20. Mai 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚An der Weißenburg' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan liegt im Südwesten am Rand des historischen Ortskerns. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Burg Gräfenrode, Flur 1, die Parzellen Nr. 202/18 und 124/2 vollständig und die Parzelle Nr. 127/2 teilweise. Er hat eine Größe von ca. 0,29 ha.[1] Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

[1] Der Geltungsbereich wurde im Zuge der Bearbeitung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vergrößert, da die Erschließung anders gelöst werden soll.

# 2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

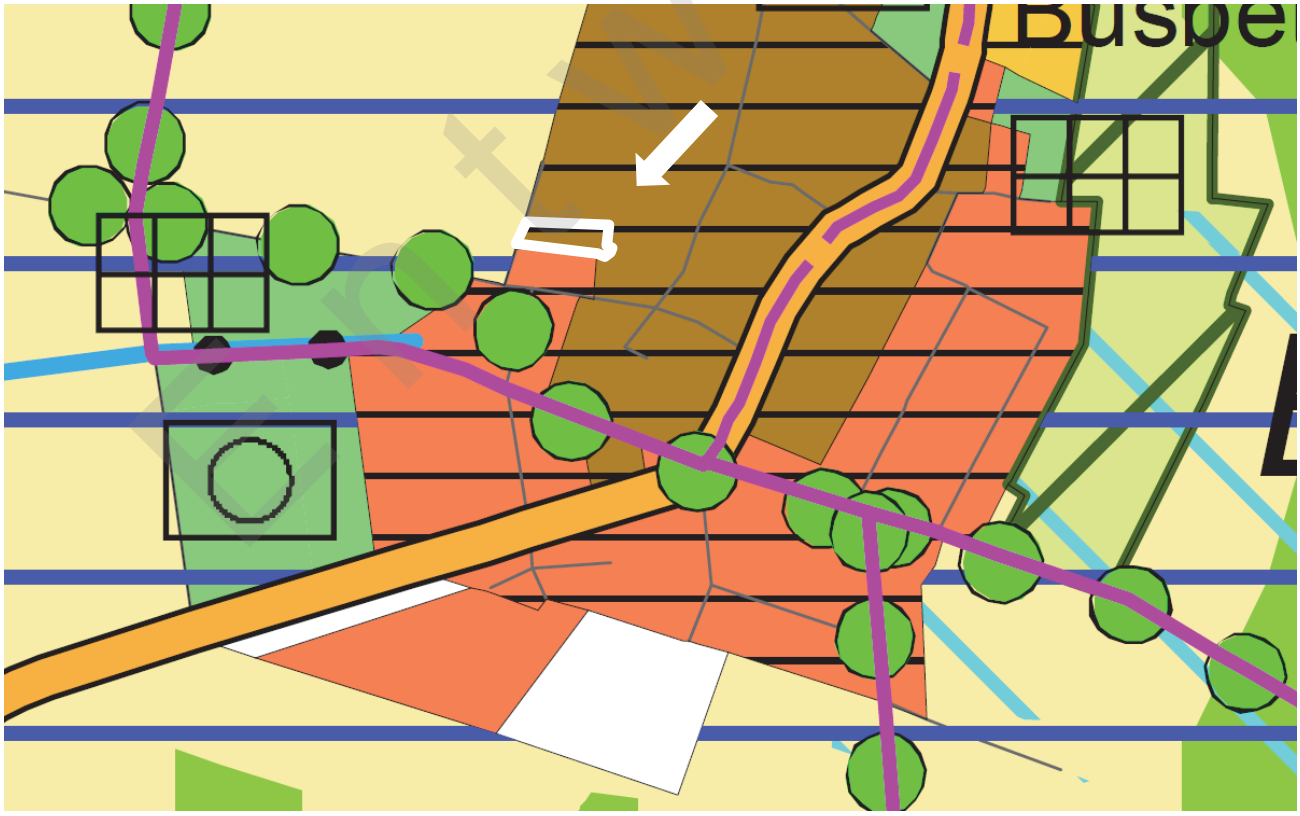
Der Bereich der ehemaligen Hofreite der Weißenburg bis zum rückwärtigen Feldweg soll neu geordnet und revitalisiert werden. Bestandteil des Projektes ist die Errichtung von Wohnbebauung im hinteren Teil anstelle einer baufälligen landwirtschaftlichen Halle. Konkret vorgesehen ist die Errichtung von 12 Reihenhäusern mit zugeordneten Freibereichen und Stellplätzen.

Das Vorhaben trägt in der Wertung durch die Stadt zur Deckung der vorhandenen hohen Nachfrage nach Wohnraum bei. Das von Investorenseite vorgeschlagene Konzept wurde unter Berücksichtigung fachlicher Vorgaben und städtischer Planungsvorstellungen geprüft und weiterentwickelt. Auf dieser abgestimmten Grundlage soll nun der geplante Wohnungsbau ermöglicht werden.

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Gleichzeitig werden so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Einzelvorhaben geschaffen.

# 3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der maßgebliche Flächennutzungsplan (FNP), der Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 im Planstand 31.12.2020, stellt für den Geltungsbereich ‚Gemischte Baufläche, Bestand' dar.



Auszug aus dem Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain,
Quelle: www.region-frankfurt.de, entnommen im Januar 2022
Darstellung ohne Maßstab, mit näherungsweiser Kennzeichnung des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan weist auf der gesamten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet aus. Die Festsetzungen weichen somit von den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Die vorliegende Planung erfüllt die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB und wird daher nach dessen Regeln aufgestellt. Aufgrund der Verfahrenswahl können die Abweichungen durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) beseitigt werden. Die aus dem Bebauungsplan resultierende Darstellung von Wohnbauflächen ordnet sich städtebaulich verträglich in die Umgebung ein, die südlich und östlich von Wohnen geprägt ist.

# 4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Burg-Gräfenrode der Stadt Karben, im Randbereich des historischen Siedlungskerns.

In südlicher Himmelsrichtung grenzt bestehende Wohnbebauung an, nördlich liegt ein Reiterhof. Im Westen verläuft ein Fahrweg. Jenseits davon befindet sich Offenland, dass teilweise für Pferdekoppeln genutzt wird.

Das Gelände weist keine nennenswerten topografischen Unterschiede auf.

Katasterkarte mit Lagekennzeichnung des Plangebietes;
Quelle: https://natureg.hessen.de, entnommen im Januar 2022
Darstellung ohne Maßstab

### Derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet ist entsprechend der Vornutzung bebaut und nahezu vollständig versiegelt.

Blick von Westen, die Vorfläche der bestehenden großen Halle (eigene Aufnahme, August 2021)

Blick weiter nach Osten, neben der großen Halle (eigene Aufnahme, August 2021)

Entwurf

Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der Nachbarschaft ergibt sich aus der nebenstehenden Luftaufnahme. Das U-förmige Gehöft südöstlich angrenzend ist die namensgebende Weißenburg.

Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes;
Quelle: https://natureg.hessen.de, entnommen im Januar 2022
Darstellung ohne Maßstab

**Planungsrechtliche Einordnung**

Der Geltungsbereich liegt überwiegend im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und führt zu einer erstmaligen Überplanung. Ein kleiner Teil des Geltungsbereichs greift im Osten in den Bebauungsplan ‚Ortskern Burg-Gräfenrode' ein und ändert diesen somit. Dort ist zurzeit ‚Mischgebiet' festgesetzt.

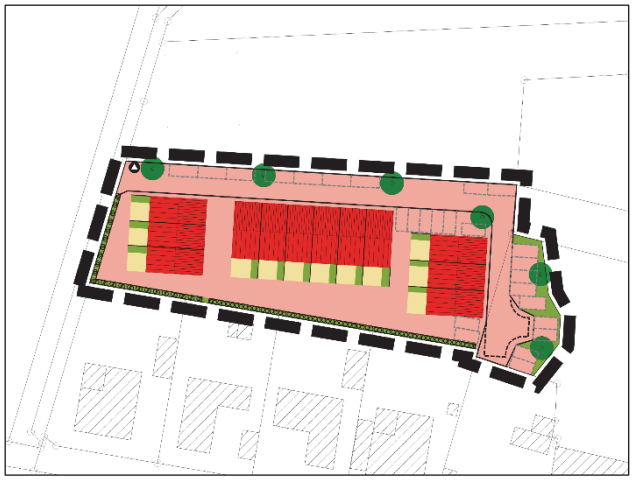
# 5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

## 5.1 GRUNDSÄTZLICHES

Ein Investor plant die Realisierung einer wohnbaulichen Folgenutzung anstelle ehemals landwirtschaftlich geprägter Gebäude westlich der Weißenburg. Vorgesehen ist die Errichtung von bis zu 12 Reihenhäusern. Die Stellplätze werden in der erschließenden Verkehrsfläche sowie randlich untergebracht. In Süd- bzw. Westlage sind die Freiflächen angeordnet.

Der Projektträger hat das Konzept mit der Stadt abgestimmt und ergänzt. Die Stadt stellt zur Umsetzung dieser Planung einen Bebauungsplan auf, der die städtebaulichen Rahmenbedingungen sichern soll.

Die Eckpunkte der geplanten textlichen Festsetzungen werden innerhalb der folgenden Begründung genannt und erläutert. Die nebenstehende Abbildung zeigt den Stand der Überlegungen, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen.



Projektskizze, ohne Maßstab
eigene Darstellung, Februar 2022

Entwurf

## 5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

### Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird gemäß der Zielsetzung ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgenommen und als ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden ganz ausgeschlossen. Ausgenommen der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gilt Gleiches für die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO.

Diese Einschränkungen verfolgen das Ziel einer konfliktfreien Nutzung des Wohngebietes. Hier sollen vordringlich Flächen für Wohnen vorgehalten und die ausgeschlossenen Nutzungen in zentraleren Lagen verwirklicht werden. Diese werden als publikumsintensiv eingestuft und finden ohnehin in dem relativ kleinen Geltungsbereich aus Platzgründen und wegen der rückwärtigen Lage keinen bevorzugten Ansiedlungsstandort.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO im gesamten Plangebiet durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die konkreten Festlegungen orientieren sich an der Umgebung, den geplanten Baukörperstrukturen und der mit der Stadt abgestimmten Investorenplanung.

Die Regelungen des Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen einerseits attraktive, zeitgemäße und an diesem Standort eine verträgliche Bauform und sorgen andererseits für eine Vermeidung überdimensionierter Baukörper.

Grundflächenzahl

Entsprechend der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung soll im geplanten Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Dies entspricht einer üblichen und verträglichen Verdichtung für allgemeine Wohngebiete in einer innerörtlichen Lage. Darüber hinaus wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubte Überschreitungsmöglichkeit auf 85 % erhöht, um die erforderliche und angemessene Ausstattung mit Stellplätzen, Wegen und Zufahrten zu schaffen. Im vorliegenden Fall wird damit auch berücksichtigt, dass die Straßenerschließung innerhalb der privaten Grundstücksfläche liegt.

Begründet ist diese Überschreitung durch die Zielstellung der vorliegenden Bebauungsplanung. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, mit dem im Innenbereich flächensparend Wohnraum geschaffen werden soll. In der Stadt Karben herrscht großer Wohnungsdruck. Neben einer starken Nachfrage nach Wohnbauland für freistehende Häuser mit größeren Grundstücken besteht auch ein Bedarf an kleineren günstigeren Grundstückseinheiten und Wohnungen. Dies entspricht auch dem Bundesziel eines schonenden Umgangs mit der Fläche. Der vorliegende Bebauungsplan soll unter dem Aspekt des Bodenschutzes ausreichend Wohnraum ermöglichen. Erforderlich ist die Überschreitung der Grundflächenzahl, um die geplanten Wohnformen am vorliegenden Standort zu ermöglichen - nicht nur, um dem Wohnungsdruck gerecht zu werden, sondern auch um hier eine städtebaulich angepasste Bebauung zu realisieren. Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt resultieren daraus nicht.

Entwurf

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen werden unter Würdigung der geplanten Nutzungen, der wirtschaftlichen Anforderungen der hier erwünschten Bauformen und der Vermeidung von Spannungen innerhalb des Plangebietes und mit den umgebenden Nutzungen festgelegt.

Im gesamten Plangebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei (II) begrenzt. Diese Vorgaben sind städtebaulich vertretbar. Gleichzeitig wird eine ausreichende Nutzung der Baukörper gewährleistet.

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise, hier konkretisiert als Einzelhäuser und Hausgruppen, festgesetzt, damit klassische Reihenhäuser bzw. nebeneinanderliegende Wohnungen möglich sind. Diese verdichteten Bauformen sind am vorliegenden Standort verträglich und entsprechen der Nachfragesituation. Damit sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Bauordnung zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Grundlage für diese Festsetzung ist das abgestimmte Bebauungskonzept des Investors. Die Lage der Baugrenzen wird so gewählt, dass drei durchgehende Baufenster angeboten werden, innerhalb derer die Reihenhausgruppen in einer Linie errichtet werden können.

## 5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

**Flächen für Stellplätze und Garagen, Abfallentsorgung**

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen (inkl. Carports) sind auf den explizit dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus sind nichtüberdachte Stellplätze in den dafür ausgewiesenen Flächen und auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Damit soll im Bereich der Neuplanung eine unstrukturierte Ansiedlung von Stellplätzen und Garagen vermieden werden.

Für die Herstellung der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der jeweils aktuellen Fassung, zurzeit vom 24. Oktober 2019. Die Stellplatzsatzung ist als nachrichtliche Übernahme in den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung enthalten. Hinsichtlich der Herstellung von Stellplätzen werden ergänzende bauordnungsrechtliche Regelungen getroffen.

Abfallentsorgung

Des Weiteren beinhaltet die Planzeichnung Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Bereitstellung zur Müllabholung. Es ist geplant, dass die Müllabholung am Gebietsrand stattfindet. Vorgesehen werden kann hier die Aufstellung der Abfallbehälter am Abholtag. Im Bebauungsplan erfolgt damit die räumliche Zuordnung dieser notwendigen Flächen. Sofern darüber hinaus Flächen für die Abfallbehälter erforderlich werden, können diese an anderen geeigneten Stellen auf dem Grundstück untergebracht werden.

Ein Befahren der privaten Erschließungsstraße von Müllfahrzeugen ist somit nicht notwendig. Der geplante Wendehammer am Ende der Erschließungsstraße muss daher nicht für Müllfahrzeuge, sondern lediglich für Pkw bemessen werden.

Entwurf

**Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden**

Durch eine entsprechende Festsetzung mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnung pro Wohngebäude möchte man eine an diesem Standort ungewollte Verdichtung verhindern, die ggf. mit einem höheren Verkehrsaufkommen und insbesondere höherem Stellplatzbedarf einhergehen würde. Die angestrebte hohe Wohnqualität soll gesichert werden.

Darüber hinaus gibt es eine Sonderregelung für den Fall, dass in einem Wohngebäude die Wohneinheiten nebeneinander angeordnet werden. Hier darf die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude maximal sechs betragen.

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Bebauungsplan wird ein das Plangebiet erschließendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner, der Öffentlichkeit und der Versorgungsträger festgesetzt. Damit sollen die Zufahrt bzw. der Zugang der zukünftigen Eigentümer und der Versorgungsträger zu den jeweiligen Grundstücken sichergestellt werden, für letztere auch insbesondere für Leitungsführungen und deren Unterhaltung. Die üblichen inneren Erschließungsanlagen werden durch den Investor hergestellt. Öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des Teilgebietes sind nicht vorgesehen.

**Solarenergienutzung**

Mit der Verpflichtung zur Ausstattung von bestimmten Dachflächen mit Anlagen zur Solarenergienutzung wird ein bedeutender Schritt in Richtung klimaneutrales Bauen umgesetzt.

Konkret ist mindestens ein Drittel der nicht nach Norden ausgerichteten Dachflächen der Wohngebäude für Solarenergienutzung vorzusehen. Damit erfolgt eine Konzentration auf die großen und hierin die ertragsstarken Dachbereiche. Die Anbringung weiterer Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

## 5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Neben grundsätzlichen Entscheidungen wie Lage der Baufenster und zulässige Bauhöhen werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß Hessischer Bauordnung formuliert.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, Qualitäten zu erhalten und in positiver Weise auf die Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen.

Insgesamt werden in diesem Bereich sehr liberale Festsetzungen getroffen. Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf Bestimmungen zur Dachform und der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung sind als Dachform für die Hauptgebäude nur Satel- und Pultdächer zulässig. Nur für weniger gestaltprägende Baulichkeiten wie Garagen, Carports, Nebenanlagen und auch untergeordnete Gebäude- bzw. Bauteile wie z.B. Eingangsüberdachungen erscheinen auch Flachdächer vertretbar.

Um eine attraktive Freiraumgestaltung innerhalb des Gebietes zu gewährleisten sowie aus Umweltaspekten, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen. Speziell für die Vorgartenbereiche werden Festsetzungen zum Ausschluss von Steingärten getroffen.

Entwurf

## 5.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

**Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Freihofstraße und den westlich an die Bebauung angrenzenden Wirtschaftsweg.

Die innere Erschließung ist als Privatstraße vorgesehen, die im Südosten des Plangebiets in einer Wendeanlage endet. Diese Erschließungsstraße verläuft im Norden des Plangebietes in Ost-West-Richtung mit einer Breite von 6,20 m und im Osten des Gebietes in Nord-Süd-Richtung mit einer Breite von 4,50 m.

Die notwendigen Stellplätze werden vollständig im Plangebiet angeordnet. Sie liegen nördlich und östlich der internen Straße, in geringem Umfang auch südlich.

Im Rahmen einer verkehrlichen Stellungnahme[2] wurde die Funktionalität der geplanten inneren Erschließung als Privatstraße geprüft. Die folgenden Sachverhalte wurden u.a. untersucht:

- die Fahrbahnbreiten in Bezug auf die Begegnungsfälle Pkw - Pkw und Pkw – Radfahrer
- der Kurvenbereich der Erschließungsstraße
- die Aufteilung des Straßenraumes
- die Anordnung der Stellplätze in Bezug auf das Ein- und Ausparken sowie das Ein- und Aussteigen
- die Geometrie der Wendeanlage

In der Stellungnahme wird bestätigt, dass die geplante innere Erschließung als Privatstraße funktionsfähig ist.

Da die Müll-Übergabe am Gebietsrand stattfinden soll, ist ein Befahren der privaten Erschließungsstraße von Müllfahrzeugen nicht notwendig. Der geplante Wendehammer am Ende der Erschließungsstraße muss daher nicht für Müllfahrzeuge, sondern lediglich für Pkw bemessen werden. Dies ist in der aktuellen Planung eingehalten.[3]

Nach Auskunft des Projektentwicklers fand bereits eine Rücksprache mit der Feuerwehr statt. Demnach hat sich diese damit einverstanden erklärt, im Falle eines erfolgten Einsatzes das Grundstück rückwärtsfahrend wieder zu verlassen.[4]

**Technische Erschließung**

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Ortslage ist hier kein Neuanschluss erforderlich, sondern ein bedarfsgerechter Ausbau und die Ergänzung der vorhandenen Erschließung. Konkret Einzelheiten sind im Rahmen der Projektentwicklung zu prüfen.

Im Südwesten des Plangebietes wird ein geplanter Brunnenschacht informativ dargestellt. Dieser dient dem geordneten Umgang mit dem anstehenden Wasser im Untergrund. Möglicherweise kommt auch der Bau einer Zisterne in Betracht. Die technische Konzeption sowie die genaue

---

2 MODUS CONSULT: Stadt Karben, Stadtteil Burg-Gräfenrode, B-Plan ‚An der Weißenburg', Verkehrliche Stellungnahme zur inneren Erschließung, Karlsruhe, Februar 2022

3 vgl. MODUS CONSULT: … Verkehrliche Stellungnahen …, S. 7

4 vgl. MODUS CONSULT: … Verkehrliche Stellungnahen …, S. 7

Entwurf

Lage und die Abmessungen der notwendigen Komponenten werden in der Ausführungsplanung festgelegt.

## 5.6 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die Durchgrünung des Plangebietes, die Einbindung in die Umgebung und die Sicherung einer nutzungsbezogenen Freiraumqualität.

Hinter den Begrünungsfestsetzungen für die privaten Grundstücksflächen verbergen sich einerseits gestalterische Vorgaben, andererseits wird damit ein Beitrag für Natur und Umwelt geleistet. Zu einer Durchgrünung des Gebietes tragen die Vorgaben zur Bepflanzung der nicht versiegelbaren Flächen bei. Mit der Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken und der Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünbereiche soll eine durchgehende Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden.

Die Festsetzung einer Anpflanzfläche im Westen und Süden des Plangebietes dient der randlichen Eingrünung des Plangebietes und der Schaffung eines Sichtschutzes.

Die Dachbegrünung auf flach geneigten Dächern dient sowohl der ökologischen Aufwertung – z. B. kleinklimatische Effekte und Verminderung des Niederschlagsabflusses – wie auch der Gestaltung.

Weiterhin ist eine Begrünung der Stellplatzanlagen mit standortgerechten Bäumen sowie die wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen vorgesehen. Mit der Wasserdurchlässigkeit wird negativen Auswirkungen auf den Boden entgegengewirkt. Die Baumpflanzungen haben einen positiven Effekt auf das Kleinklima, insbesondere wirken sie der Aufheizung der Stellplatzflächen entgegen.

Der Ausschluss von Steingärten in den Vorgartenbereichen stellt neben gestalterischen Aspekten auch eine klimaschutzentsprechende Maßnahme dar.

Die grünbezogenen Festsetzungen leisten einen Beitrag zum Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft und dienen der Klimaanpassung der Bebauung.

## 5.7 UMWELT UND NATURSCHUTZ

**Artenschutz**

Die Umsetzung der vorliegenden Planung erfordert den Abriss der bestehenden Lager- und Maschinenhallen. Bei den geplanten Abrissarbeiten und der Errichtung der Neubauten sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass die Planung nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verstößt. Hierzu war eine artenschutzrechtliche Prüfung[5] erforderlich.

Anfang Oktober 2021 erfolgte eine querschnittsorientierte Begehung des Geländes zur Beurteilung der Habitatqualität für streng geschützte Arten, die im Bereich Karben vorkommen. Hierbei wurde die mögliche Betroffenheit von streng geschützten gebäudebewohnenden Fledermausar-

5 viriditas: Stadt Karben, Stadtteil Burg-Gräfenrode, Bebauungsplan ‚An der Weißenburg', Flur 1 Flurstück 202/18, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Weiler, 23. Februar 2022

Entwurf

ten, europarechtlich geschützten gebäude-, nischen-, halbhöhlen und höhlenbrütenden Vogelarten sowie Vögeln mit wiederkehrender Nistplatznutzung geprüft.[6]

Das Vorkommen von gebäudebewohnenden Vögeln und Fledermäusen wurde aufgrund der potentiellen Habitateignung der Gebäude dezidiert untersucht.[7]

Gemäß den durchgeführten Untersuchungen kommt der Gutachter zu folgendem Fazit:

„Aufgrund der Biotoptypenausstattung des Gebietes ist nicht damit zu rechnen, dass das Plangebiet streng bzw. europarechtlich geschützten Arten als essenzielle Reproduktionsstätte oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat dient. Die im Gebiet brütenden Hausrotschwänze können problemlos auf andere Nistplätze ausweichen.

Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar.

Um eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG europarechtlich geschützter Vogelarten zu vermeiden sind die Gebäudeabrisse außerhalb der Brutperiode (März bis September) durchzuführen.

Bei Gebäudeabriss innerhalb der Brutperiode von März bis September sind die abzureißenden Gebäude im Vorfeld der Arbeiten auf potenzielle Vogelbruten zu untersuchen. Sollten Vogelbruten in den Gebäuden vorhanden sein sind die Arbeiten bis nach Ende der Brut und Ausfliegen der Jungvögel rückzustellen.

Die Beseitigung der wenigen Gehölze im Gebiet ist in der gesetzlich zulässigen Frist von 01.10 - 28./29.02 durchzuführen.

Zum Ausgleich des Nistplatzverlustes des Hausrotschwanzes sollten in der entstehenden Reihenhaussiedlung oder auf der östlich angrenzenden, dem gleichen Besitzer gehörenden Parzelle des Landwirtschaftshofes Weißenburgstraße 13 drei Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter installiert werden." [8]

Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzrechtliche Beurteilung auf einer querschnittsorientierten Begehung der Gebäude mit Ermittlung und Analyse der dort vorkommenden Habitate sowie einer vertiefenden Untersuchung der Gebäude und des Plangebiets hinsichtlich der Nutzung durch streng geschützte Arten basiert.

Aufgrund der Ergebnisse des Fachgutachtens müssen keine Festsetzungen zum Artenschutz getroffen werden. Bei den Hinweisen zum Zeitpunkt der Gebäudeabrisse und zum Ausgleich des Nistplatzverlustes des Hausrotschwanzes handelt es sich um Maßnahmen, die abgeleitet aus dem Artenschutzrecht zu beachten sind. Um die Einhaltung zu gewährleisten und um Informationsverluste zu vermeiden, werden sie mit einem Anhang ‚Umgang mit dem Artenschutz' in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

**Bodenverunreinigungen**

In der großen ehemals landwirtschaftlichen Halle wurde in jüngster Zeit eine Reparatur landwirtschaftlicher Maschinen vorgenommen. Nach dem begrenzten Umfang der Tätigkeit und dem

6 vgl. viriditas: … Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) …, S. 3

7 vgl. viriditas: … Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) …, S. 3

8 vgl. viriditas: … Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) …, S. 7

Entwurf

Umstand, dass der Boden in der Halle und auch außerhalb nahezu vollständig versiegelt ist, werden Bodenverunreinigungen nicht erwartet.

Wenn bei den Abbruch- und den nachfolgenden Erdarbeiten Auffälligkeiten beobachtet werden, ist gemäß § 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) unverzüglich die Bodenschutzbehörde zu informieren.

**Bodenschutz**

Nach der angetroffenen Situation einer fast vollständigen Versiegelung des Plangebietes mit Gebäuden oder befestigten Außenflächen sind die natürlichen Bodenfunktionen komplett anthropogen überformt. Mit den im Bebauungsplan vorgegebenen nicht versiegelten Anteilen sowie den Begrünungsvorschriften ergibt sich durch die Planung eine Verbesserung.

**Immissionsschutz**

An das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich Wohnbebauung an. Im Norden und Nordwesten liegt ein Reiterhof. Landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich liegen mehr als 300 m entfernt. Von ihnen ist kein relevanter Schalleintrag in das Plangebiet zu erwarten.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung[9] erstellt, um Aussagen zu möglichen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet bzw. zu dessen Auswirkungen treffen zu können.

Untersucht wurden die Geräuscheinwirkungen durch die Anlagen des Reiterhofs. Der Anlagenlärm wurde anhand der ‚Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 beurteilt.

Darüber hinaus wurden die durch die geplanten Stellplätze an den umgebenden vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen auftretenden Immissionen ermittelt und die mit der Entwicklung des Plangebietes verbundene Verkehrslärmzunahme wurde bewertet.

Das schalltechnische Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„Anlagenlärm

Innerhalb der Baufenster wird der Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten. Das Planvorhaben ist mit den vorhandenen gewerblichen Nutzungen schalltechnisch verträglich; es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Anlagenlärm (Stellplätze)

Sowohl am Tag als auch in der Nacht wird der maßgebliche Immissionsrichtwert TA Lärm für ein Dorfgebiet deutlich unterschritten. Die Stellplatzimmissionen sind mit den vorhandenen Nutzungen außerhalb des Plangebiets schalltechnisch verträglich; es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zunahme des Verkehrslärms

Mit dem Bebauungsplan wird ein bestehendes dörfliches Gebiet überplant, durch welches bisher bereits Verkehre erzeugt wurden. Durch das Planvorhaben ist mit nicht mehr als 50 Pkw-Fahrten

[9] GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: Stadt Karben, Bebauungsplan 245 ‚An der Weißenburg', Schalltechnisches Gutachten, Nohfelden - Bosen, 23. Februar 2022

Entwurf

täglich zu rechnen, die über die Freihofstraße abgewickelt werden. Entlang dieser werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung nicht überschritten.

Die Zunahme des Verkehrslärms durch die Entwicklung des Plangebiets wird als zumutbar eingestuft. Schalltechnische Konflikte werden nicht erwartet."[10]

Aufgrund der Ergebnisse des Fachgutachtens besteht eine Verträglichkeit, im Bebauungsplan müssen keine Regelungen zum Schallschutz getroffen werden.

**Bilanzierung zum Eingriff in Natur und Landschaft**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB beinhalten eine Befreiung vom Ausgleichserfordernis. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen.

Der Geltungsbereich stellt unbeplanten Innenbereich[11] dar. Nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanzierung für die Bestandssituation:

| Flächentyp | Fläche in m² | davon versiegelt |
|---|---|---|
| Gebäude und versiegelte Freiflächen | 2.571 | 2.571 |
| Grünbereiche | 321 | 0 |
| **Gesamt** | **2.892** | **2.571** |

Gemäß der tatsächlich angetroffenen Situation im unbeplanten Innenbereich besteht für den Geltungsbereich eine Versiegelung in Höhe von ca. 2.571 m².

Nach Realisierung der Änderungsplanung stellt sich der Zustand folgendermaßen dar.

| Flächentyp | Fläche in m² | davon versiegelbar * |
|---|---|---|
| Allgemeine Wohngebiete | 2.892 | 2.140 |
| **Gesamt** | **2.892** | **2.140** |

* GRZ 0,4 max. Überschreitung bis 85%

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan keine Neuversiegelung, die über die bestehende Versiegelung hinausgeht. Vielmehr findet eine Entsieglung statt. Damit und durch die Bepflanzungsfestsetzungen für die privaten Grundstücksflächen trägt die Planung zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung bei. Weitergehende Maßnahmen sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

**Nachrichtliche Übernahmen**

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet ist Bestandteil der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Heilquellenschutzgebiet von 1929). Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

10 GSB Schalltechnisches Beratungsbüro: … Schalltechnisches Gutachten, S. 13 f

11 Hinweis: Für Flächen im unbeplanten Innenbereich bestehen grundsätzlich auch Versiegelungsrechte.

Entwurf

Die das Plangebiet überlagernde Ausdehnung des Heilquellenschutzgebietes wird nachrichtlich übernommen und im Rechtsplan dargestellt.

Gesamtanlage des Denkmalschutzes

Östlich außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Gesamtanlage ‚Ortskern Burg-Gräfenrode', die dem Denkmalschutz unterliegt. Deren Lage wird nachrichtlich im Rechtsplan dargestellt.

# 6 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

**Verfahren**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wird. Insbesondere wird der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB, wie die Lage im Innenbereich, die Einhaltung der Obergrenze der Grundfläche oder die Nichtbeeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, sind gegeben. Auch die Realisierung eines Vorhabens, das nach dem Gesetz für die Umweltweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beachtlich wäre, ist nicht zu erwarten. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Mit der vorliegenden Entwurfsfassung der Bebauungsplanung wird die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die abschließende Abwägung soll nach den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben erfolgen.

# 7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

**Radonprognose**

Die Bundesländer waren laut Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit der Strahlenschutzverordnung (StrlschV) verpflichtet, bis zum 31. Dez. 2020 bei Erfüllung bestimmter Kriterien Radonvorsorgegebiete festzulegen. Laut Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 28. Dezember 2020 ist in Hessen keine Ausweisung von Radonvorsorgegebieten gemäß § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) erforderlich.

„Die Anwendung der wissenschaftlich basierten Methode des BfS auf Basis der vorliegenden Daten hat ergeben, dass für keinen der 21 hessischen Landkreise und keine der 5 kreisfreien Städte der Referenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter auf mindestens 75 Prozent der Fläche in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen überschritten wird. Damit sind die gesetzlichen Voraussetzungen für die Festlegung von Radonvorsorgegebieten für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte nicht gegeben. Das HMUKLV

Entwurf

kommt deshalb in enger Zusammenarbeit mit den Bundesbehörden und nach sorgfältiger Prüfung zu dem Ergebnis, dass in Hessen derzeit keine Radonvorsorgegebiete festzulegen sind."[12]

Damit gilt gemäß § 123 Abs. 1 StrlSchG für Neubauten: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden." Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen" beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.

erarbeitet durch

IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im April 2022 2118 03 Be Entw/be

Entwurf

12 Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 53 vom 28. Dezember 2020, 1182 Festlegung von Radonvorsorgegebieten für Hessen, Seite 1425