



---

Stadt Karben, Stadtteil Klein-Karben

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

**Satzung**

Planstand: 18.05.2020

Planungsbüro Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg  
[www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

# **1 Textliche Festsetzungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1.7.1 Die in der Plankarte ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zu Gunsten der Anlieger des Allgemeinen Wohngebietes im Bereich des Flurstückes 517/13 festgesetzt. Hinweis: Bei einer Teilung des Grundstückes 517/13 muss für jeden Grundstücksteil eine gesicherte Erschließung nachgewiesen werden.

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

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

## 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

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

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

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

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

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

## 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 3.1 Pflanzlisten (Artenauswahl)

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

- |       |                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|       | <i>Fagus sylvatica</i>                                                                                                                                                                                                                               | Rotbuche                    |
|       | <i>Quercus petraea</i>                                                                                                                                                                                                                               | Trauben-Eiche               |
|       | <i>Quercus robur</i>                                                                                                                                                                                                                                 | Stiel-Eiche                 |
|       | <i>Tilia cordata</i>                                                                                                                                                                                                                                 | Winter-Linde                |
|       | <i>Tilia platyphyllos</i>                                                                                                                                                                                                                            | Sommer-Linde                |
| 3.1.2 | Bäume 2. Ordnung (Höhe: 12/15 – 20 m):                                                                                                                                                                                                               |                             |
|       | <i>Carpinus betulus</i>                                                                                                                                                                                                                              | Hainbuche                   |
|       | <i>Juglans regia</i>                                                                                                                                                                                                                                 | Echte Walnuss               |
|       | <i>Populus tremula</i>                                                                                                                                                                                                                               | Zitter-Pappel               |
|       | <i>Prunus avium</i>                                                                                                                                                                                                                                  | Vogelkirsche                |
|       | <i>Pyrus communis</i>                                                                                                                                                                                                                                | Kultur-Birne                |
|       | <i>Sorbus domestica</i>                                                                                                                                                                                                                              | Speierling                  |
|       | <i>Salix caprea</i>                                                                                                                                                                                                                                  | Sal-Weide                   |
| 3.1.3 | Kleinbäume (Höhe: 7 – 12/15 m):                                                                                                                                                                                                                      |                             |
|       | <i>Acer campstre</i>                                                                                                                                                                                                                                 | Feldahorn                   |
|       | <i>Carpinus betulus</i>                                                                                                                                                                                                                              | Hainbuche                   |
|       | <i>Crataegus laevigata</i>                                                                                                                                                                                                                           | Zweiggriff. Weißdorn        |
|       | <i>Crataegus monogyna</i>                                                                                                                                                                                                                            | Eingriffeliger Weißdorn     |
|       | <i>Salix caprea</i>                                                                                                                                                                                                                                  | Sal-Weide                   |
|       | <i>Sambucus nigra</i>                                                                                                                                                                                                                                | Schwarzer Holunder          |
|       | <i>Sorbus aria</i>                                                                                                                                                                                                                                   | Echte Mehlbeere             |
|       | <i>Sorbus aucuparia</i>                                                                                                                                                                                                                              | Vogelbeere                  |
| 3.1.4 | Sträucher:                                                                                                                                                                                                                                           |                             |
|       | <i>Berberis vulgaris</i>                                                                                                                                                                                                                             | Gew. Berberitze             |
|       | <i>Cornus mas</i>                                                                                                                                                                                                                                    | Kornelkirsche               |
|       | <i>Cornus sanguinea</i>                                                                                                                                                                                                                              | Blutroter Hartriegel        |
|       | <i>Corylus avellana</i>                                                                                                                                                                                                                              | Gemeine Hasel               |
|       | <i>Crataegus laevigata</i>                                                                                                                                                                                                                           | Zweiggriffeliger Weißdorn   |
|       | <i>Sambucus nigra</i>                                                                                                                                                                                                                                | Schwarzer Holunder          |
|       | <i>Crataegus monogyna</i>                                                                                                                                                                                                                            | Eingriffeliger Weißdorn     |
|       | <i>Euonymus europaeus</i>                                                                                                                                                                                                                            | Gewöhnlicher Spindelstrauch |
|       | <i>Ligustrum vulgare</i>                                                                                                                                                                                                                             | Gewöhnlicher Liguster       |
|       | <i>Lonicera xylosteum</i>                                                                                                                                                                                                                            | Rote Heckenkirsche          |
|       | <i>Rosa canina</i>                                                                                                                                                                                                                                   | Hunds-Rose                  |
|       | <i>Rosa tomentosa</i>                                                                                                                                                                                                                                | Filz-Rose                   |
|       | <i>Sambucus nigra</i>                                                                                                                                                                                                                                | Schwarzer Holunder          |
|       | <i>Viburnum lantana</i>                                                                                                                                                                                                                              | Wolliger Schneeball         |
|       | <u>Hinweis:</u> Das zunehmende Vorkommen von Insekten- und Pilzkrankungen (z.B. Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit) bei Eichen- und Ahornarten sollte bei der Artenauswahl im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. |                             |
| 3.1.5 | Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.                                                                                                                                                       |                             |

## **3.2 Stellplatzsatzung**

- 3.2.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

## **3.3 Verwertung von Niederschlagswasser**

- 3.3.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 3.3.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

## **3.4 Wasserschutzgebiete**

- 3.4.1 Der Geltungsbereich liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grds. die zuständige Untere Wasserbehörde. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

## **3.5 Artenschutzrechtliche Hinweise**

- 3.5.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sollte begründet von der Bauzeitenregelung abgewichen werden müssen, wird eine artenschutzrechtliche Baubegleitung erforderlich.
- 3.5.2 Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Baumfällungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- 3.5.3 Es wird die Anbringung von Nisthilfen für gebäudebewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) empfohlen. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können diese optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassade integriert werden.

## **3.6 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel**

- 3.6.1 Aus der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 06.04.2020 geht hervor, dass schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin am 13.03.2020 verfügbaren Kenntnisstandes nicht bekannt sind.

- 3.6.2 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.
- 3.6.3 Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.
- 3.6.4 Es liegt kein begründeter Verdacht vor, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern oder Munitionsbelastungen zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- 3.7 DIN-Normen**
- 3.7.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen im Rathaus der Stadt Karben, Fachbereich 5 - Stadtplanung, Bauen, Verkehr und Wirtschaftsförderung, Rathausplatz 1, 61184 Karben während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden.
- 3.8 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH**
- 3.8.1 In der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sollten weitere Hausanschlüsse benötigt werden, wird um rechtzeitige Information gebeten. Ansprechpartner Andreas Hillebrand, Teamleiter Standardnetzanschlüsse Kundenbetreuung (N2-WN2), 069/ 213 -26628, a.hillebrand@nrm-netzdienste.de
- 3.8.2 Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen". Des Weiteren wird darum gebeten darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Die Bestandsunterlagen stehen online unter dem Link [www.nrmnetzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrmnetzdienste.de/netzauskunft) im Bereich Downloads zur Verfügung.
- 3.9 ovag Netz GmbH**
- 3.9.1 Im Zuge der Bauausführung ist für Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, vorzusehen. Es muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich.
- 3.9.2 Es wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, vorhandene bzw. geplante Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches

liegen - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall wird um Rücksprache gebeten: Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 0 763, 6114 7 Friedberg, (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50.

- 3.9.3 Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel, wird gebeten, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg, (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50 in Verbindung setzt.