

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 203 „Brunnenquartier“

Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf

27.07.2020

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner Ole Heidkamp
Dipl.-Ing. Landschaftsplaner Dieter Herrchen
Dipl.-Ing. Landschaftsplaner Tobias Gottwald

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

HERRCHEN & SCHMITT
Landschaftsarchitekten GbR

Schützenstraße 4 65195 Wiesbaden
tel 0611 – 302175 fax 379640
info@herrchen-schmitt.de
www.herrchen-schmitt.de.de

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Bordelle, bordellartig betriebene Massagesalons, Sex-Kinos etc.),
- Läden mit sexuellem Charakter (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sex-Shops),
- Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Wettbüros etc.),
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

2. Besonderer Nutzungszweck von Flächen - Garagengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Auf den als Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Garagengebäude“ festgesetzten Grundstücksflächen sind nur Garagengebäude als Sammelgarage zulässig. In dem Garagengebäude sind nur Garagengeschosse für den Bedarf, der durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunnenquartier“ zulässigen bzw. zugelassenen Nutzungen verursacht wird, zulässig.

Ausnahmsweise ist es bei Veranstaltungen des JUKUZ Karben (Jugendkulturzentrum Selzerbrunnenhof) zulässig, den dann auftretenden temporären höheren Stellplatzbedarf des JUKUZ innerhalb des festgesetzten Garagengebäude zu decken.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18, 19 BauNVO)

3.1 Definition Baufeld

Als Baufeld wird ein zusammenhängender Teil des Baugebietes definiert, welche durch eine öffentliche Verkehrsfläche, eine öffentliche Grünfläche und / oder eine Abgrenzungslinie zwischen unterschiedlichen Festsetzungen und / oder unterschiedlicher Baufelder begrenzt wird.

3.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

3.2.1 Grundflächenzahl I (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) wird in der Nutzungstabelle der Planzeichnung als Höchstmaß für die Baufelder festgesetzt.

Zu der für die Ermittlung der Grundfläche maßgebenden Grundstücksfläche sind die zugehörigen Flächenanteile an außerhalb der einzelnen Baugrundstücke - innerhalb eines Baufeldes - festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (Gemeinschaftsflächen, s. Festsetzung A 7.4 und A 7.5) hinzuzurechnen.

3.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der Nutzungstabelle der Planzeichnung als Höchstmaß für die Baufelder festgesetzt.

3.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in der Nutzungstabelle der Planzeichnung als Höchstgrenze für die Baufelder festgesetzt.

3.5 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:

Gebäude mit zwei Vollgeschossen: 10,50 m

Gebäude mit drei Vollgeschossen: 13,50 m

Gebäude mit vier Vollgeschossen: 16,50 m

Als oberer Bezugspunkt wird die Höhe der obersten Attika festgesetzt. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut des obersten Geschosses (Vollgeschoss oder Nicht-Vollgeschoss). Als unterer Bezugspunkt wird die natürliche Geländeoberfläche festgesetzt.

Technische Aufbauten und Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte GHmax entsprechend der Festsetzung B 16.2 „Technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie“ überschreiten.

Anmerkung zum Verfahren: Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahren wird sich der untere Höhenbezugspunkt voraussichtlich auf die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Gebietes beziehen oder durch die Höhenangabe „m ü. NHN“ ersetzt. Grundlage wird die sich zurzeit in Bearbeitung befindliche Erschließungsplanung.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

4.1 Abweichende Bauweise „a1“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise „a1“ ist wie folgt festgesetzt:

Es gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon darf die Gebäudelänge 50,0 m überschreiten.

4.2 Abweichende Bauweise „a2“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise „a2“ ist wie folgt festgesetzt:

Es gilt die offene Bauweise, abweichend hiervon darf die Gebäudelänge 20,0 m nicht überschreiten.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Von der in den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Stellung der baulichen Anlage (Längsachse) kann um bis zu 10° abgewichen werden. Die Festsetzung gelten nicht für Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 m².

6. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile von Hauptanlagen wie z.B. Terrassen, Balkone, Zugangstreppen und deren Überdachungen, Kellertreppen, Kellerlichtschächte, Flucht- und Rettungstreppen ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sowie eine Unterschreitung der festgesetzten Baulinien durch Rankgerüste für Fassadenbegrünungen ist auf dem eigenen Grundstück um bis zu 0,5 m zulässig, sofern diese Überschreitung für eine funktionierende Fassadenbegrünung erforderlich ist und in der Summe nicht mehr als ein Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge ausmacht.

Die Abstandflächenregelungen gemäß der Hessischen Landesbauordnung sind einzuhalten.

7. Stellplätze, Nebenanlagen und Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

7.1 Stellplätze

Private Stellplätze sind ausschließlich innerhalb von Sammelgaragen (s. Festsetzung 7.2) zulässig.

Ausnahmsweise sind entsprechend der unter B 14 festgesetzten Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Karben oberirdische private Stellplätze zulässig, wenn diese ausschließlich für Car-Sharing-Angebote oder mobilitätseingeschränkte Personen genutzt werden.

Diese ausnahmsweisen oberirdisch zulässigen privaten Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Garagen und offene Garagen (Carports) sind nicht zulässig.

Unterirdische Garagengeschosse (Tiefgaragen) sind ausschließlich innerhalb der mit „Tg“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

7.2 Sammelgaragen

Sammelgaragen sind Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB.

Sammelgaragen sind in unterirdischen Garagengeschossen (Tiefgaragen), in oberirdischen Garagengeschossen und in Garagengebäuden zulässig. Garagengebäude sind Gebäude mit der ausschließlichen Nutzung durch Garagengeschosse.

Sammelgaragen sind nur in den mit „SG“ gekennzeichneten Baufeldern zulässig.

7.3 Zuordnung der Sammelgaragen

Die Sammelgaragen sind ausschließlich den Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

Es wird auf die Festsetzung A 1 „Besonderer Nutzungszweck von Flächen – Garagengebäude“ hingewiesen.

7.4 Gemeinschaftsflächen

Die mit „Gef“ gekennzeichneten Gemeinschaftsflächen sind als Grün- und Freianlage anzulegen (siehe Pflanzlisten D 25 1, 2 und 4) und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb dieser Flächen sind neben der grünordnerischen Gestaltung bauliche Anlagen zulässig, die der Freizeit- und Erholung sowie dem Wohnen dienen und dem Charakter als Grün- und Freifläche funktional angemessen sind, wie z.B. Spielplatz, Pergola, Wasserspiel, Gemeinschaftsaufstellfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter, Fahrradabstellplätze, gemeinschaftliche Regenwasserbehandlung.

Innerhalb der mit „Gef“ gekennzeichneten Gemeinschaftsfläche im Baufeld 6 (BF6) ist eine Freiflächenanlage für eine Kindertagesstätte zulässig.

Die festgesetzten Gemeinschaftshöfe sind Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB.

7.5 Zuordnung der Gemeinschaftsflächen

Die festgesetzten Gemeinschaftsflächen sind den Baugrundstücken in den Baufeldern zugeordnet, in denen sie festgesetzt sind.

Die mit „Gef1“ gekennzeichnete Gemeinschaftsfläche ist den Baufeldern „BF1“ und „BF3“ zugeordnet.

Die mit „Gef2“ gekennzeichnete Gemeinschaftsfläche ist dem Baufeld „BF2“ zugeordnet.

7.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend hiervon sind Feuerwehraufstellflächen, Spielgeräte sowie Zisternen zur Regenwasserrückhaltung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

8. Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind mind. 20 % der zulässigen Geschossflächen gem. § 20 Abs. 3 BauNVO mit Wohnungen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Quartiersplatz

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ ist verkehrsberuhigt und dient als urbaner Aufenthaltsraum Fußgängern, Radfahrern und Andienungsverkehr.

Es sind öffentliche Nutzungen wie Veranstaltungen (z.B. Wochenmarkt, sonstige Veranstaltungen), bauliche Anlagen (z.B. Unterstellmöglichkeiten, Sitzgelegenheiten, Fahrradabstellanlagen, Regenrückhalteanlagen, etc.) und Bepflanzungen zulässig, die eine Aufenthaltsqualität sowie Belebung des Platzes sichern.

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünfläche „Quartierspark“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartierspark“ gemäß Planeintrag sind zulässig:

- Aufenthaltsbereiche mit Anlagen, die dem Charakter der Grünfläche funktional angemessen sind, wie Pergolen, Wasserspiele,
- die Aufstellung und Errichtung von Spielgeräten und weiteren Spiel- und Bewegungsangeboten.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartierspark“ ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Die Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche „Quartierspark“ werden Gehölze der Pflanzlisten D 25 1 und 2 empfohlen. Für die Staudenpflanzungen werden die Pflanzlisten C 25 4.1 bis 4.3 empfohlen.

10.2 Öffentliche Grünfläche Grünzug „I“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug „I“ gemäß Planeintrag sind zulässig:

- Aufenthaltsflächen mit Anlagen, die dem Charakter der Grünfläche funktional angemessen sind, wie Pergolen, Wasserspiele, Geh- und Radwege.
- die Anlage von befestigten Platz- und Wegeflächen.

Die Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche Grünzug „I“ werden Gehölze der Pflanzlisten C 25 1.1, 1.2, 2 und 4 empfohlen.

10.3 Öffentliche Grünfläche Grünzug „II“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug „II“ gemäß Planeintrag sind zulässig:

- die Anlage von kombinierten Geh- und Radwegen,
- die Aufstellung und Errichtung von Spiel- und Bewegungsangeboten (Bolzplatz),
- die Aufstellung und Errichtung eines Grillbereiches mit fester Infrastruktur wie Grill, Tischen und Bänken,
- die Anlagen zur Niederschlagsbewirtschaftung wie offene Gräben, Retention- oder Versickerungsmulden.

Im Grünzug „II“ ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Die Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche Grünzug „II“ werden Gehölze der Pflanzlisten C 25 1.1, 1.2, 1.3 und 2 empfohlen.

10.4 Öffentliche Grünfläche Grünzug „III“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug „III“ gemäß Planeintrag sind zulässig:

- die Anlage von kombinierten Geh- und Radwegen,

- die Aufstellung und Errichtung von Gemeinschaftsgärten (Urban Gardening) mit dem Charakter der Grünfläche funktional angemessenen Anlagen wie Gemeinschaftshütten, Unterstände,
- als Abgrenzung und Einfriedung der Gemeinschaftsgärten mit Hecken,
- die Anlagen zur Niederschlagsbewirtschaftung wie offene Gräben, Retention- oder Versickerungsmulden.

Nicht zulässig ist die Errichtung von Zäunen. Im Grünzug „III“ ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Die Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche Grünzug „III“ werden Gehölze der Pflanzlisten C 25 1.1, 1.2, 1.3 und 2 empfohlen.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr. 25a BauGB und Nr. 14 BauGB)

11.1 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Grundstücksfreiflächen, wie z.B. ebenerdige Pkw-Stellplätze, Zuwege und Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellplätze) sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies gilt nicht, wenn das anfallende Niederschlagswasser in angrenzende Grünflächen versickert wird.

11.2 Niederschlagswasserbehandlung

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist auf dem Baugrundstück zu sammeln und Regenrückhalteanlagen zuzuführen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und Regenrückhalteanlagen zuzuführen.

Das in Regenrückhalteanlagen gesammelte Niederschlagswasser ist unter Abstimmung der zuständigen Wasserschutzbehörde in die Nidda einzuleiten.

11.3 Artenschutzmaßnahmen

Anmerkung zum Verfahren: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wird ein Artenschutzbeitrag erstellt. Regelungen, die sich aus den Ergebnissen dieses Gutachtens ergeben, werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

12. Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung als Gehrecht „Gr“ festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage und Breite des Gehrechts kann abgewichen werden.

13. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14. Lärmschutz

Anmerkung zum Verfahren: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wird eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Regelungen, die sich aus den Ergebnissen dieser Untersuchung ergeben, werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 15. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 15.1 Dachbegrünung**
- Dächer von Gebäuden und Garagen/Carports sind dauerhaft und fachgerecht extensiv gemäß Pflanzlisten C 25 5 zu begrünen und zu unterhalten. Die Gründächer sind als Retentionsgründach auszubilden. Die Vegetationstragschicht muss die Mächtigkeit von mind. 10 cm aufweisen. Ausgenommen sind Dachterrassen, notwendige technische Aufbauten, Oberlichter, zu Begehung vorgesehenen Flächen etc. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.
- 15.2 Fassadenbegrünung**
- Bei zusammenhängenden und geschlossenen Außenwänden von mehr als 5,0 m Länge ist eine Fassadenbegrünung mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzlisten C 25 3 vorzusehen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2 m Wandlänge. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 15.3 Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragen**
- Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationstragschicht von mind. 0,80 m zu überdecken (ohne Dämmung und Drainageschicht). Die Flächen sind, wo keine befestigten und überbauten Flächen vorliegen, dauerhaft zu begrünen.
- 15.4 Einzelbäume**
- An den festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen sind standorttypische hochstämmige Laubbäume mit min. 16-18 cm Stammumfang (siehe Pflanzlisten C 25 1.1 und 1.2) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten darf straßenparallel um bis zu 5,00 m abgewichen werden. Pro Baum ist eine Pflanzfläche (Baumscheibe) von mindestens 5 m² von jeglicher bodenversiegelnden oder -verfestigenden Nutzung freizuhalten.
- Bei Abgang oder Fällung eines festgesetzten Baumes (Anpflanzungen) ist als Ersatz ein gleichwertiger Laubbaum gemäß den Pflanzlisten C 25 1.1 und 1.2 nachzupflanzen.
- 15.5 Grünzug „I“**
- Der Grünzug „I“ wird als von Grün eingerahmter Platz und Aufenthaltsbereich gestaltet. Die Freiflächen sind mit einer Abfolge aus Staudenbeeten, Rasenflächen und mit Solitärgehölzen (siehe Pflanzlisten C 25 1.1, 1.2 ,2 und 4) zu begrünen.
- 15.6 Grünzug „II“**
- Der Grünzug „II“ wird als zentraler Offenbereich (Bolzplatz, Spielwiese) gestaltet. Die Bolz- und Spielwiese wird mit einer strapazierfähigen Rasenmischung begrünt und entsprechend gepflegt. Die randlichen, weniger begangenen Bereiche sind mit einer Mischung an naturnahen, weniger intensiv gepflegten Wiesenflächen, Blühstreifen und Gehölzbeständen (siehe Pflanzlisten C 25 1.1 und 1.2) zu begrünen. Gleichfalls können regionaltypische Obsthochstämme gepflanzt werden (siehe Pflanzlisten C 25 1.3). Die zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers anzulegenden Gräben und Mulden sind naturnah zu gestalten und als entsprechende Biotoptypen zu entwickeln.
- 15.7 Grünzug „III“**
- Ein Teil der Flächen wird als Gemeinschaftsgärten entwickelt und genutzt. Die restlichen Flächen werden als Halboffenland mit einzelnen Gehölzgruppen und Einzelbäumen gestaltet. Es wechseln sich naturnahe, extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen, Streuobstflächen und Gehölzgruppen ab (siehe Pflanzlisten C 25 1.1, 1.2, 1.3 und 2). Die zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers anzulegenden Gräben und Mulden sind naturnah zu gestalten und mit standortgerechten Biotoptypen zu bepflanzen.

15.8 Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude und baulichen Anlagen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

16. Umgrenzung von Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

16.1 Grünachse „Nord“

Die parallel zum Graben wachsenden Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen (Verkehrssicherung). Bei Abgang ist der Bestand gleichartig zu ersetzen (siehe Pflanzlisten C 25 1.1, 1.2 und 2). Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig. An geeigneten Stellen kann der Graben aufgeweitet und der Gehölzbestand ergänzt werden (siehe Pflanzlisten C 25 1.1, 1.2, und 2).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

17. Dachgestaltung

Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude.

In dem Baufeld 10 sind ausnahmsweise Pultdächer mit einem Neigungswinkel bis zu 30° zulässig, wenn der Hochpunkt (First) zu den umliegenden Straßen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Brunnenstraße und L3205) zeigt.

17.1 Technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Technische Aufbauten wie Antennen, Aufzüge, Lüftungsanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem höchsten Punkt des letzten Geschosses (Dachhaut) zulässig und dürfen maximal 15 % der Dachfläche einnehmen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem höchsten Punkt des letzten Geschosses (Dachhaut) zulässig und können die gesamte Dachfläche einnehmen. Sie müssen jedoch gegenüber den Außenwänden (Fassaden) des darunter befindlichen Geschosses um mind. 1,0 m zurückgesetzt sein.

Es wird auf Festsetzung I. 14.14 „Dachbegrünung“ verwiesen.

17.2 Fassaden

An Fassaden sind glänzende, spiegelnde und reflektierende Materialien nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Fassadenelemente ohne Blendwirkung, die der Energiegewinnung dienen.

18. Einfriedungen

Baugrundstücke dürfen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen ausschließlich mit frei wachsenden oder geschnittenen Laubhecken eingefriedet werden. Zäune sind nur dann zulässig, wenn sie in die Pflanzungen integriert werden (geschnittene oder freiwachsende Hecke).

Die Höhe der Einfriedungen beträgt max. 1,50 m. Es die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel etc.) im Bodenbereich durch eine Bodenfreiheit von 10 cm zu gewährleisten.

19. Werbeanlagen

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an der Gebäudefassade sind nur im Erdgeschoss zulässig. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.

Hinweis: Für das festgesetzte Mischgebiet gilt die Satzung über Art, Gestaltung und Standortauswahl von Werbeanlagen in Teilbereichen der Stadt Karben vom 19.09.2016.

20. Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Karben (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO i.V.m. § 44 HBO)

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Karben, in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 05.05.2017, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Brunnenquartier“ 1,0 Stellplätze für PKW je Wohnung herzustellen. Von der Anzahl der herzustellenden Stellplätze je Wohnung sind 10% für Besucher/innen herzustellen.

21. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

21.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der erforderlichen Fußwege, Stellplätze und Aufenthaltsplätze - vollständig als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Je angefangenen 250 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen (vgl. Pflanzlisten C 25 1.1 und 1.2). Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm aufweisen und mindestens dreimal verschult sein. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume (Anpflanzung und Erhaltung) sind mit zu berücksichtigen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzen und ihre Standorte sind so zu wählen, dass sie nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz zulässig sind.

C Nachrichtliche Übernahme

An der Landesstraße 3205 sind die geltenden Anbaubeschränkungen des § 19 und 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) zwingend einzuhalten.

Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Gemäß § 19 Abs. 1 HStrG dürfen Zufahrten bei Landesstraßen und bei Kreisstraßen außerhalb der Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt nur mit Erlaubnis der Straßenbaubehörde errichtet oder geändert werden. Zufahrten sind Verbindungen von Grundstücken und von nicht öffentlichen Wegen mit öffentlichen Straßen

D Hinweise**22. DIN-Normen**

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Stadt Karben eingesehen werden.

23. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 und gehört zur Bodenuntergrundklasse T. Die Untergrundklasse bildet den Übergangsbereich der Klasse R und S. Diese Untergrundklasse ist durch tiefe Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung geprägt, wohingegen die die Bodenuntergrundklasse R meist in Gebieten mit felsartigen Gesteinsuntergrund vorzufinden ist.

24. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

25. Artenempfehlungen / Pflanzliste

Das hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist einzuhalten.

1 Heimische Laubbäume

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

1.1 Laubbäume I. Ordnung (großkronig)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus (auch „Fastigiata“)	Hainbuche (auch Säulenform)
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Ulmus laevis	Flatterulme

Qualität: Hochstamm, 16-18 cm StU, 3xV, Ballenware

1.2 Laubbäume II. Ordnung (kleinkronig)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere

Qualität: Hochstamm, 16-18 cm StU, 3xV, Ballenware

1.3 Obstbäume

Äpfel	Birnen
Bismarckapfel	Conference
Bitterfelder Sämling	Gute Graue
Brettacher	Zwetschgen
Danziger Kantapfel	Bühler
Gestreifter Matapfel	Frühzwetschge
Goldparmäne	Hauszwetschge
Großer Rheinischer Bohnapfel	Speierling
Hauxapfel	
Heuchelheimer Schneeapfel	
Jakob Fischer	
Kaiser Wilhelm	
Landsberger Renette	
Maunzenapfel	
Rheinischer Krummstiel	
Rheinische Schafsnase	
Rheinischer Winterrambur	
Roter Cousino	
Roter Trierer Weinapfel	

Qualitäten (Hochstamm, Baumschulqualität 10/12)

2 Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Qualität: verschulte Sträucher, mind. 3 Triebe, 80-100 cm, Wurzelware

3 Rank- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

Schlinger/Klimmer

Clematis	in Arten und Sorten Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus	in Arten und Sorten Wilder Wein
Wisteria sinensis	Glyzinie

4 Staudenmischung (vorzugsweise in den Quartiershöfen und Baufeldern)

Folgende Staudenpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

4.1 Gerüststauden (Qualität 2 - 10 | Container)

Achillea filipendulina „Walther Funke“
 Aster laevis „Blauschleier“
 Calamagrostis brachytricha
 Hakonechloa macra aureola
 Hosta „Sum and Substance“
 Hosta „First Frost“
 Molinia caerulea „Heidebraut“
 Panicum virgatum „Rehbraun“
 Sedum telephium

4.2 Begleitstauden

Adiantum pedatum „Miss Sharpless“
Coreopsis verticillata
Dracocephalum ruyschiana
Epimedium pinnatum ssp. Colchicum
Euphorbia amygdaloides „Purpurea“
Origanum laevigatum „Herrenhausen“
Potentilla rupestris
Viola odoratum „Königin Charlotte“

4.3 Bodendecker

Anaphalis triplinervis „Sommerschnee“
Asarum europaeum
Carex caryophylla „The Beatles“
Luzula pilosa „Igel“
Salvia nemorosa „Adrian“
Salvia nemorosa „Viola Klose“
Veronica teucrium
Vinca minor „Anna“

5 Dachbegrünung

Folgende Pflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

Achillea millefolium	Schafgarbe
Geranium sanguineum	Storchschnabel
Linaria vulgaris	Leinkraut
Origanum vulgare	Wildmajoran
Sedum album murale	Rosa Mauerpfeffer
Sedum Ewersii	Flachpolster
Sedum hybridum	Immergrünchen
Sedum kamtschatikum	Kamtschatkasedum
Sedum reflexum	Tripmadam