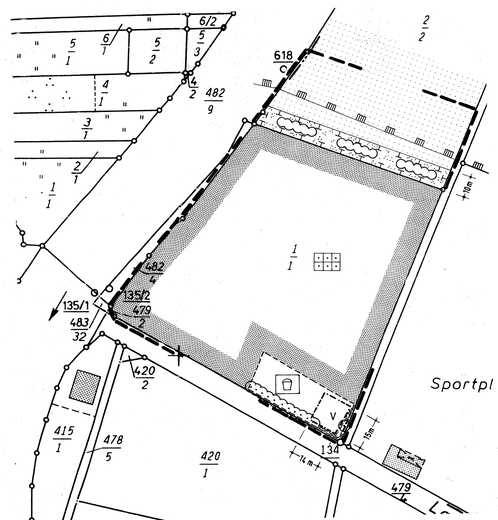
STADT KARBEN • STADTTEIL OKARBEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 163 'KLEINGÄRTEN KLINGELWIESENWEG NORD'



Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZVO) und den §§ 9 und 87 HBO sowie der Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan wird festgesetzt:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH § 9(7) BauGB

1.1 **Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN § 9(1) Nr. 2. BauGB

2.1 **Baugrenze**

3. GRÜNFLÄCHEN § 9(1) Nr. 15. BauGB

3.1 **Private Grünfläche**

Zweckbestimmung:

3.1.1 **Dauerkleingärten**

4. NUTZUNGSREGELUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT IN DAUERKLEINGÄRTEN SOWIE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN FÜR GARTENLAUBEN UND EINFRIEDUNGEN § 9(1)20 BauGB, § 87 HBO

Nutzungsregelungen in Dauerkleingärten:

4.1 Dauerkleingärten dienen der gärtnerischen Nutzung zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und der Erholung.

4.2 Das Wachsen- und Stehenlassen von Wildkräutern auf den Grundstücken ist zulässig. Benutzer / Eigentümer angrenzender Parzellen können deren Entfernung nicht verlangen. Entsprechendes gilt für das Belassen des anfallendes Laubes.

4.3 Die Gärten sind naturnah zu bewirtschaften. Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt. Der Einsatz von organischem Dünger ist der Verwendung von Kunstdünger vorzuziehen.

4.4 Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Abgängige Nadelgehölze sind durch heimische, standortgerechte Laubgehölze gem. Pflanzlisten A und B zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.

4.5 Die Parzellengröße für Dauerkleingärten muß mindestens 150 m2 betragen. Die maximale Größe darf 400 m2 nicht überschreiten. Vorhandene kleinere Gärten haben Bestandsschutz.

4.6 Der Bau von Teichen ist nur mit einer ungebrannten Ton- oder einer Folienabdichtung und mit abgeflachten Ufern zulässig.

4.7 Das Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campingwagen und derg. sowie das Lagern von Baumaterialien ist auf den Parzellen von Dauerkleingärten unzulässig.

4.8 Flächenbefestigungen auf der Dauerkleingartenparzelle sind nur für Gartenwege zulässig. Die Befestigung darf ausschließlich mit wassergebundenen Decken hergestellt werden.

4.9 Je angefangene 200 m2 Gartenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe mindestens 180 cm) mit einem Stammumfang von 10/12 cm anzupflanzen und zu unterhalten.

4.10 Der Anteil an mehr als dreimal jährlich gemähten Grasbereichen je Garten darf 30% der Gartenfläche nicht überschreiten.

4.11 Der Errichtung der Gesamtanlage dienende Gemeinschaftswege dürfen ausschließlich mit wassergebundenen Materialien befestigt werden.

4.11a Das Errichten von baulichen Anlagen in einer geringeren Entfernung als fünf Meter zum Dammfuß des Hochwasserbeckes der Nidda bedarf nach § 64(1) Nr. 5 HWG einer wasserrechtlichen Genehmigung.

4.12 Die Wasserentnahme aus dem Grundwasser ist ausschließlich für die Gartenbewässerung zulässig. Eine Wasserentnahme aus offenen Gräben oder offenen Gewässern ist unzulässig.

Gestaltungsvorschriften für Gartenlauben und Einfriedungen:

4.13 Je Parzelle eines Dauerkleingartens ist eine Gartenlaube mit einer Größe von max. 30 cbm umbautem Raum (BRI gem. DIN 277) einschließlich offener Überdachung zulässig.

4.14 Gartenlauben haben einen Bauwich von 1,50 m zur Nachbarparzelle einzuhalten.

4.15 Gartenlauben sind einschließlich der Außenwandverkleidung in Holzbauweise auszuführen. Mindestens eine Außenwand ist mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.

4.16 Die Firsthöhe von Gartenlauben darf 2,50 m, ihre Dachneigung 20° nicht übersteigen. Die Dachdeckung ist dunkel zu halten. Eine extensive Begrünung der Dachflächen ist erwünscht.

4.17 Sichtschutzeinrichtungen sind - außer durch Hecken oder sonstige Pflanzungen - unzulässig.

4.18 Das Dachflächenwasser von Gartenlauben ist als Gießwasser zu verwenden, darüber hinaus anfallendes Dachwasser ist auf der Gartenparzelle zur Versickerung zu bringen. Der Bau von Zisternen ist unzulässig.

4.19 Wohnungen, Aufenthaltsräume, Unterkellerungen sowie Feuerstätten sind in Gartenlauben unzulässig.

4.20 Die Einfriedung von Dauerkleingärten innerhalb der Anlage ist mit Maschendrahtzaun sowie Wildgattergeflecht (Maschenweite mindestens 5x5 cm) zulässig. Als lebende Einfriedung sind geschnittene oder freiwachsende Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzenliste B zulässig. Zäune und Hekken dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Bodenfreiheit von Zäunen muß mindestens 10 cm betragen.

4.21 Die Dauerkleingartenanlage ist an ihren Grenzen zu anderen Nutzungen mit einem max. 1,50 m hohen Maschendrahtzaun einzufrieden und, soweit dort keine zu erhaltende Vegetation festgesetzt ist, durch eine standortgerechte, einheimische Hecke einzugrünen. Die Hecke soll dem Zaun zur anderen Nutzung hin vorgelagert sein. Die Mindestbreite der Hecke muß 2,00 m betragen. Die Pflanzarten sind aus der Pflanzliste B auszuwählen.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9(1) Nr. 20. u. 25. BauGB

5.1 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

5.1.1 Der Einsatz von Bioziden und Kunstdüngern ist auf diesen Flächen unzulässig.

Maßnahmen und Nutzungsregelungen:

5.2 Pflanzgebote Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

5.2.1 Anzupflanzende Sträucher

5.2.1.1 Strauchpflanzungen dürfen ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Arten entsprechend der Pflanzliste B hergestellt werden. Als Pflanzqualität müssen mindestens 2 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 80/100 cm verwendet werden.

5.2.2 Anzupflanzendes Feldgehölz

5.2.2.1 Die anzupflanzenden Feldgehölze dürfen sich ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Laubholzarten gem. Artenliste A und B zusammensetzen. Sie sind zu erhalten und der Eigenentwicklung zu überlassen. Ggf. notwendige Pflegemaßnahmen sind ausschließlich nach ökologischen Gesichtspunkten in der Zeit zwischen dem 1. September und dem 15. März durchzuführen.

Die Anwuchspflege ist auf das Freimähen der Jungpflanzen bei zu grossen Lichtentzug, das Wässern bei zu großer Trockenheit sowie ggf. das Ausschneiden von Totholz zu beschränken.

5.2.3 Wiesensaum

5.2.3.1 Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind als 1-2 schürige Mähwiese anzulegen, zu nutzen und zu unterhalten. Die Einsaat ist mit einer Mischung aus heimischen, standortgerechten Gräsern und Kräutern durchzuführen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15 Juni, der zweite Schnitt nicht vor dem 1. September erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

5.3 Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

5.3.1 Zu erhaltender Baum

5.3.1.1 Die bezeichneten Bäume sind einschließlich des Wurzelbereiches dauerhaft zu erhalten.

Für Bäume, die durch natürlichen Abgang oder durch eine genehmigte Entfernung verloren gehen, sind als Ersatz Gehölze der Pflanzliste A anzupflanzen, die dem städtebaulichen und dem ökologischen Wert der entfernten Gehölze entsprechen.

Werden Baumaßnahmen im Nahbereich zu erhaltender Bäume durchgeführt, sind diese vor schädigenden Einflüssen wirkungsvoll zu schützen. Die DIN 18 920 ('Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen') ist entsprechend anzuwenden und einzuhalten.

6. GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9(1) Nr. 22 BauGB

6.1 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

6.1.1 Fest- u. Kinderspielplatz

6.1.1.1 Flächenbefestigungen auf dem Fest- und Kinderspielplatz dürfen ausschließlich mit wassergebundenen Materialien durchgeführt werden. Der Anteil an begrünter Fläche (Rasen / Wiese / Pflanzungen) muß mindestens 60% der nicht überbauten Gemeinschaftsfläche betragen.

6.1.2 Vereinshaus

6.1.2.1 Das Vereinshaus darf max. 170 m2 Grundfläche haben. Es ist eine eingeschossige Bauweise mit extensiv begrünten Flach- oder Pultdach zulässig. Eine Unterkellerung ist unzulässig. Anfallendes Abwasser (Toiletten und Brauchwasser) ist über einen Anschluß an den öffentlichen Kanal zu entsorgen.

6.1.2.2 Wohnungen sind im Vereinshaus unzulässig.

7. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD § 9(1) Nr.18. BauGB

7.1 Flächen für die Landwirtschaft

8. PFLANZENLISTEN

8.1. Pflanzenliste A

Acer platanoides	- Spitzahorn
Populus tremula	- Espe
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Ulmus carpinifolia	- Feldulme
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Pflanzenliste B

Acer campestre	- Feldahorn
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- R. Hartriegel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Lonicera xylosteum	- R. Heckenkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa rubiginosa	- Zaunrose
Salix caprea	- Salweide
Salix oinerea	- Grauweide
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Rhamnus carthatica	- Kreuzdorn
Corylus avellana	- Haselnuß
Ligustrum vulgare	- Liguster

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1 Grenze des Landschaftsschutzgebietes 'Auenverbund Wetteraukreis'

10. HINWEISE

10.1 **Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.) sind gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Fundmeldungen sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, den Magistrat der Stadt Karben oder die Untere Denkmalbehörde beim Kreisausschuß des Wetterauskreises zu richten und die Funde in unverändertem Zustand zu erhalten sowie gem. § 20 HDSchG in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

10.2 **Grundwasserschutz**

Um Belastungen des Grundwassers zu vermeiden, soll in den Gärten Kompostwirtschaft betrieben und auf mineralische Düngung sowie die Anwendung synthetischer Biozide verzichtet werden.

10.3 **Brauchwasserversorgung**

Eine zentrale Wasserversorgung ist nicht vorgesehen. Erfolgt die Bewässerung aus Gartenbrunnen, ist die Grundwasserentnahme lediglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

10.4 **Abfallwirtschaft**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAltlastG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetterauskreises zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Auf den privaten Grünflächen ist für sämtliche organische Abfälle vorrangig die Eigenkompostierung durchzuführen. Sämtliche sonstige anfallenden Abfälle sind der Verwertung bzw. Entsorgung gem. der kommunalen Satzung zuzuführen.

10.5 **Heilquellenschutz**

Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes, in der Abgrabungen über 5 .0 m unter Gelände nach § 123 HWG durch die Obere Wasserbehörde beim RP Darmstadt zu genehmigen sind.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 22. Januar 1998
Az.: V 32.2 - 61 d 01 CV(1) - Klingelwiesenweg Nord -
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters vom 22.12.97 übereinstimmen.

Der Landrat des Wetterauskreises
- Katasteramt -
Im Auftrag: Jail

Friedberg, den 22.12.97

AUFSTELLUNGSVERMERK

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 11.12.97 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 08.01.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Karben, den 16.03.98

Bürgermeister

OFFENLEGUNG

Nach Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB und Anhörung der Träger öffentlicher Belange öffentlich ausgelegt in der Zeit

vom: 03.02.97 bis: 03.03.97

SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 11.11.97

Karben, den 16.03.98

Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK

Darmstadt, den .....

Regierungspräsident

BEKANNTMACHUNG

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gem. § 12(2) BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 18.03.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Karben, den 20.03.98

Bürgermeister

STADT KARBEN		
BEBAUUNGSPLAN NR. 163 'KLINGELWIESENWEG NORD'		
Planstand:	**ENTWURF**	
Maßstab:	1:1000 | Datum:	15.12.97
Planung:	Dipl.Ing. Neuhann & Kresse Freie Landschaftsarchitekten Landwehrstraße 2 64293 Darmstadt Fon 06151 / 23672 Fax 25708	

Lage im Stadtgebiet