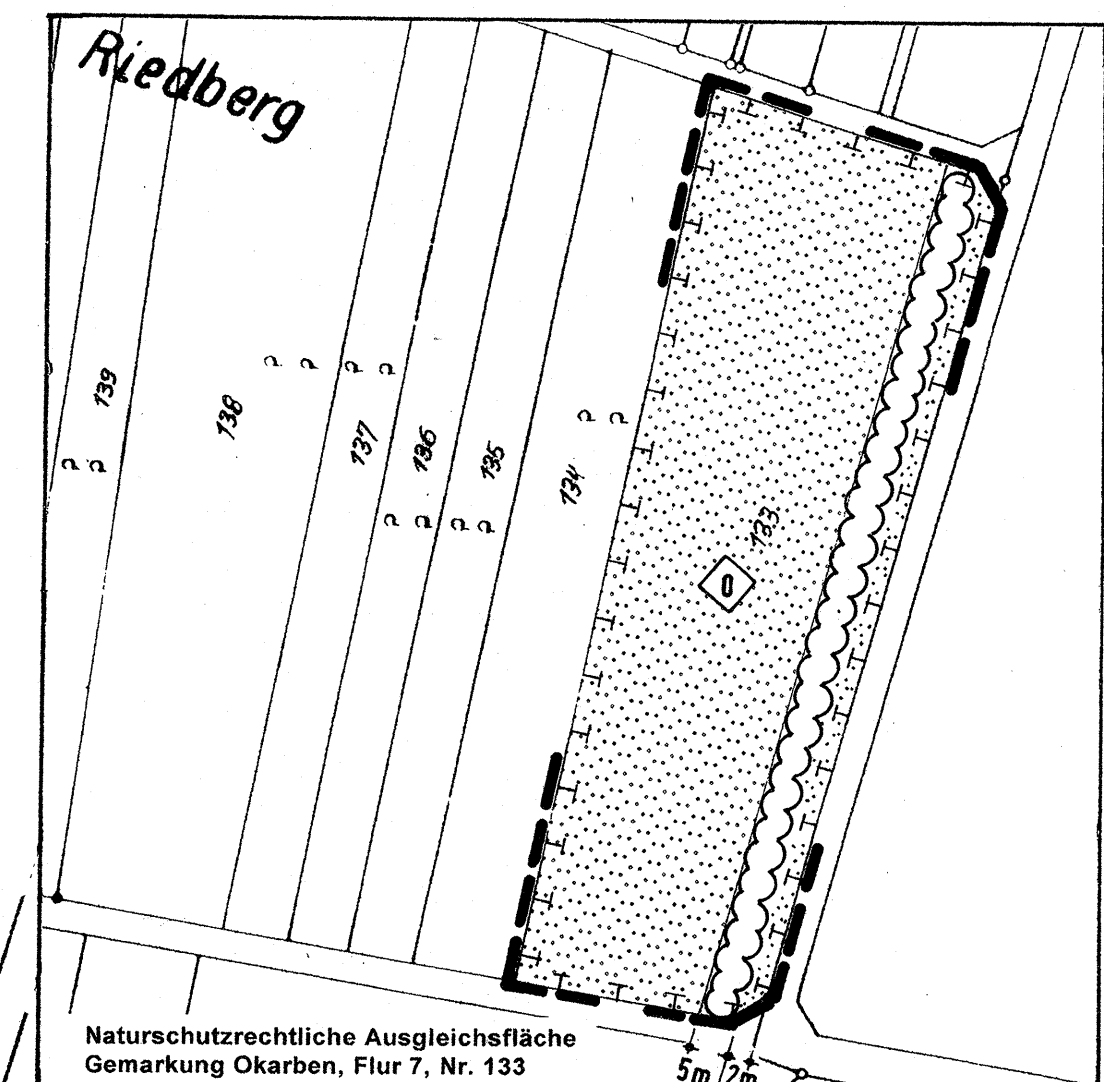
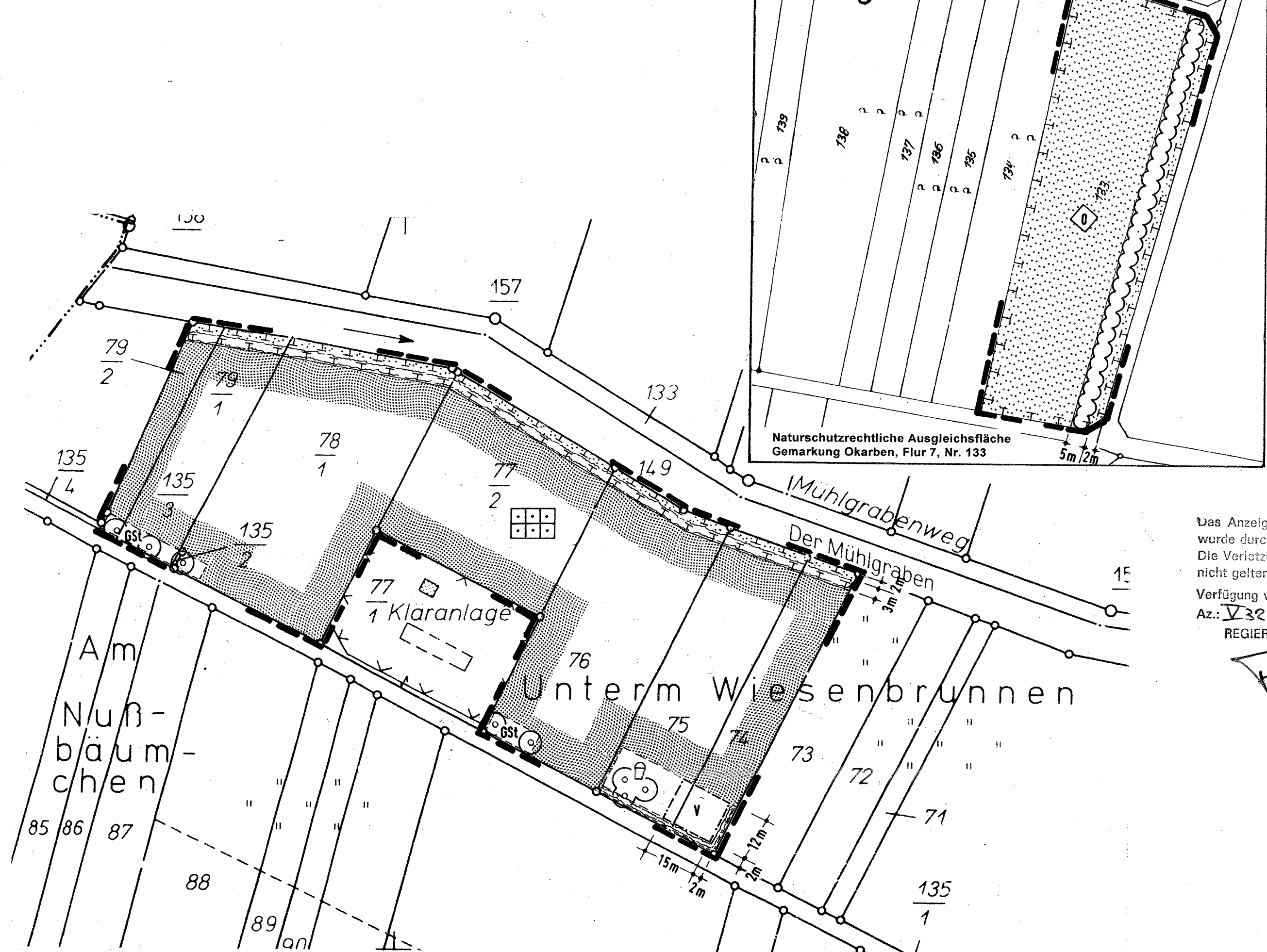


STADT KARBEN * STADTEIL PETERWEIL
BEBAUUNGSPLAN NR. 170 'KLEINGÄRTEN UNTERM WIESENBRUNNEN'



Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Verfügung vom 22. Juni 1998
 Az.: V 32.2-61c/04/01 - Kleingärten
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
 Im Auftrag
Friedrich

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
2. BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9(1) Nr. 2. BauGB
3. GRÜNFLÄCHEN	§ 9(1) Nr. 15. BauGB
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 anfallenden 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 m ² betragen. Die maximale Größe darf 400 m ² nicht überschreiten. Vorhandene kleinere Gärten haben Bestandsschutz.
4.6	Der Bau von Teichen ist nur mit einer ungetrännten 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 m ² 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 Erschließung der Gesamtanlage dienende Gemeinschaftswege dürfen ausschließlich mit wassergebundenen Materialien befestigt werden.

4.12	Die Wasserentnahme aus dem Grundwasser ist ausschließlich für die Gartenbewässerung zulässig. Eine Wasserentnahme aus offenen Gräben oder offenen Gewässern ist unzulässig.
4.13	Neue bauliche Anlagen einschließlich Einfriedigungen und Aufschüttungen sowie Erweiterungen von baulichen Anlagen sind in einem Streifen von 10 m Breite landseits der Gewässeroberkante des Mühlgrabens gem. § 70 HWG unzulässig.
Gestaltungsvorschriften für Gartenlauben und Einfriedigungen:	
4.14	Je Parzelle eines Dauerkleingartens ist eine Gartenlaube mit einer Größe von max. 30 cbm umbautem Raum (BRI) gem. DIN 277) einschließlich offener Überdachung zulässig.
4.15	Gartenlauben haben einen Bauwuch von 1,50 m zur Nachbarparzelle einzuhalten.
4.16	Gartenlauben sind einschließlich der Außenwandverkleidung in Holzbauweise auszuführen. Mindestens eine Außenwand ist mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.
4.17	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.
4.18	Sichtschutzeinrichtungen sind - außer durch Hecken oder sonstige Pflanzungen - unzulässig.
4.19	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.
4.20	Wohnungen, Aufenthaltsräume, Unterkellerungen sowie Feuerstätten sind in Gartenlauben unzulässig.
4.21	Die Einfriedigung von Dauerkleingärten innerhalb der Anlage ist mit Maschendrahtzaun sowie Wildgattergeflecht (Maschenweite mindestens 5x5 cm) zulässig. Als lebende Einfriedigung sind geschnittene oder freiwachsende Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste B zulässig. Zäune und Hecken dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Bodenfreiheit von Zäunen muß mindestens 10 cm betragen.
4.22	Einfriedigungen dürfen zum Mühlgraben hin keine Tore und Türen aufweisen und Hecken dürfen nicht unterbrochen werden.
4.23	Die Dauerkleingartenanlage ist an ihren Grenzen zu anderen Nutzungen mit einem max. 1,50 m hohen Maschendrahtzaun einzufriedigen und, soweit auf der dort angrenzenden Fläche keine anzupflanzenden Sträucher festgesetzt sind, durch eine standortgerechte, einheimische Hecke einzugrenzen. Die Hecke soll dem Zaun zur anderen Nutzung hin vorgelagert sein. Die Mindestbreite der Hecke muß 2,00 m betragen. Die Pflanzenarten 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.
5.2	Pflanzangebote Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
5.2.1	Anzupflanzender Baum
5.2.1.1	Auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Stellen ist in eine Pflanzgrube von mindestens 1,0x1,0x0,80 m Tiefe ein Laubbaum der Pflanzliste A in der Qualität 'Hochstamm', 3x verschult, Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
5.2.2	Anzupflanzende Sträucher
5.2.2.1	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.

5.2.3	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 Mähgut ist abzutransportieren.
5.2.4	Anzupflanzendes Feldgehölz
5.2.4.1	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 großem Lichtentzug, das Wässern bei zu großer Trockenheit sowie ggf. das Ausschneiden von Totholz zu beschränken.	
5.2.5	Anzupflanzende Obstwiese
5.2.5.1	Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist durch die Anpflanzung hochstämmiger Obstbäume (1 Obstbaum pro 70 m ² Fläche) sowie durch Untersaat mit einer Mischung aus einheimischen, standortgerechten Kräutern und Gräsern (alternativ Heumilchsaat) als extensive Obstwiese anzulegen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die Wiese ist 1-2x/Jahr zu mähen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni, der zweite Schnitt nicht vor dem 1. Oktober erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Einfriedigung dieser Flächen ist unzulässig.

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

6.1	Flächen für Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung:	
6.1.1	Gemeinschaftsstellplätze
6.1.1.1	Gemeinschaftsstellplätze dürfen ausschließlich mit wassergebundenen Decken, Schotterrassen oder mit Rasenwabelementen aus Recycling-Kunststoff befestigt werden.
6.1.2	Fest- u. Kinderspielplatz
6.1.2.1	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.
6.1.3	Vereinshaus
6.1.2.1	Das Vereinshaus darf max. 170 m ² Grundfläche haben. Es ist eine eingeschossige Bauweise mit extensiv begrüntem 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. PFLANZLISTEN

7.1.	Pflanzliste A	Pflanzliste B
	Acer platanoides Populus tremula Sorbus aucuparia Sorbus domestica Ulmus carpinifolia Prunus avium Quercus robur Tilia cordata	- Spitzahorn - Espe - Eberesche - Speierling - Feldulme - Vogelkirsche - Stieleiche - Winterlinde Acer campestre Cornus mas Cornus sanguinea Crataegus monogyna Lonicera xylosteum Prunus betulus Prunus spinosa Ros canina Rosa rubiginosa Salix caprea Salix cinerea Viburnum opulus Rhamnus cathartica Corylus avellana Ligustrum vulgare
		- Feldahorn - Kornelkirsche - R. Hartriegel - Weißdorn - R. Heckenkirsche - Hainbuche - Schlehe - Hundrose - Zaunrose - Salweide - Gem. Schneeball - Kreuzdorn - Haselnuß - Liguster

8. HINWEISE

8.1	Bodenfunde Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste 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 Kreisamt des Wetteraukreises zu richten und die Funde in unverändertem Zustand zu erhalten sowie gem. § 20 HDSchG in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
8.2	Grundwasserschutz Um Belastungen des Grundwassers zu vermeiden, soll in den Gärten Kompostwirtschaft betrieben und auf mineralische Düngung sowie die Anwendung synthetischer Biozide verzichtet werden.
8.3	Brauchwasserversorgung Eine zentrale Wasserversorgung ist nicht vorgesehen. Erfolgt die Bewässerung aus Gartenbrunnen, ist die Grundwasserentnahme lediglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
8.4	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 HAAltStG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises 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.
8.5	Versorgungsleitungen Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein 0,4 kV-Kabel. Bei Erdarbeiten im Bereich der Kabel ist vor Arbeitsbeginn die Betriebsstelle der DVAG in Friedberg, Tel. 06031/821520 zu kontaktieren.
8.6	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.

BESCHNEIDUNG 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 Wetteraukreises - Katasteramt -
 Friedberg, den 22.12.97
 Im Auftrag: *foel*

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 03.07.97 bis 03.03.97

SATZUNGSBESCHLUSS
 Nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken als Satzung gemäß BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 14.11.97

GENEHMIGUNGSVERMERK
 Darmstadt, den 16.03.98
 Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 18.07.98 ortsüblich bekanntgemacht.
 Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 Karben, den 20.07.98
 Bürgermeister

STADT KARBEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 170 'UNTERM WIESENBRUNNEN'

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