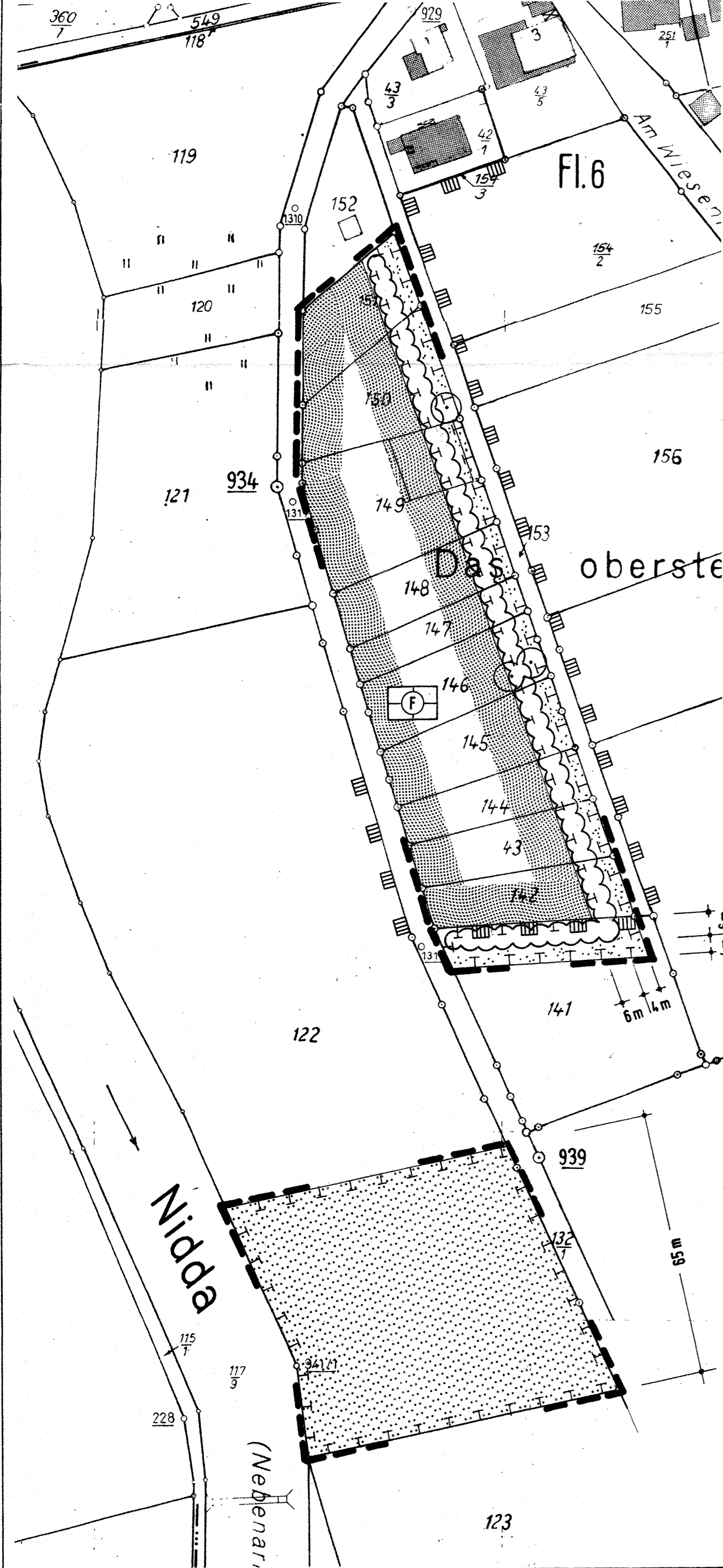


STADT KARBEN \* STADTTEIL KLEIN-KARBEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 167 'DAS OBERSTE STÜCK'



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. GRÜNFLÄCHEN § 9(1) Nr. 15. BauGB

- 2.1 Private Grünfläche  
Zweckbestimmung:
- 2.1.1 Freizeitgärten

3. NUTZUNGSREGELUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT IN FREIZEITGÄRTEN SOWIE GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN FÜR GARTENLAUBEN UND EINFRIEDUNGEN § 9(1)20 BauGB, § 87 HBO

Nutzungsregelungen in Freizeitgärten

- 3.1 Freizeitgärten dienen der gärtnerischen Nutzung zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und der Erholung.
- 3.2 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.
- 3.3 Die Gärten sind naturnah zu bewirtschaften. Synthetische Stickstoffdüngemittel (z.B. Nitrate, Ammoniak, Salpeter), synthetische Insektizide und andere Biozide dürfen nicht eingesetzt werden. Mineralische Düngemittel (z.B. Kalkmagnesia, Kalk, Urgesteinsmehl, Tonmehle), Genicide (biologisch-organische Pflanzenschutzmittel) und organische Stickstoffträger (z.B. Hornspäne, Horn-, Blut-, Knochen-, Fischmehle, Rizinussschrot) sowie Nutzorganismen sind zulässig.
- 3.4 Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Abgängige Nadelgehölze sind durch heimische, standortgerechte Laubgehölze gem. Pflanzlisten A und B zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.
- 3.5 Die Parzellengröße eines Freizeitgartens muß mindestens 400 m<sup>2</sup> betragen. Kleinere Parzellen haben Bestandsschutz.
- 3.6 Der Bau von Teichen ist nur mit einer ungebrannten Ton- oder einer Folienabdichtung und mit abgeflachten Ufern zulässig.
- 3.7 Das Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campingwagen und dergl. sowie das Lagern von Baumaterialien ist auf den Gartenparzellen unzulässig.
- 3.8 50% der Freizeitgartenparzelle ist als extensive Obstwiese (2x Mahd / Jahr) anzulegen. Pro 80 m<sup>2</sup> dieser Fläche ist ein Obsthochstamm zu pflanzen. Vorhandene Obstbäume werden hierauf angerechnet.
- 3.9 Der Anteil an mehr als dreimal jährlich gemähten Grasbereichen je Garten darf 30% der Gartenfläche nicht überschreiten.
- 3.10 Die befestigte oder teilversiegelte Fläche darf einschließlich Gartenlaube 30 qm je Gartenparzelle nicht überschreiten. Die Befestigung darf ausschließlich mit wassergebundenen Materialien erfolgen.
- 3.11 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:

- 3.12 Je Parzelle eines mindestens 400 m<sup>2</sup> großen Freizeitgartens ist eine Gerätehütte in Holzbauweise mit max. 15 cbm umbautem Raum (BRI gem. DIN 277) und max. 2,50 m Firsthöhe zulässig. Sie darf keine Fenster, Vordächer oder überdachte Terrassen haben. Die derzeit bestehenden Gartenlauben haben Bestandsschutz, sofern sie eine max. Größe von 30 cbm umbautem Raum (BRI gem. DIN 277) einschließlich offener Überdachung nicht überschreiten.
- 3.13 Gerätehütten haben einen Bauwuch von 1,50 m zur Nachbarparzelle einzuhalten.
- 3.14 Sichtschutzeinrichtungen sind - außer durch Hecken oder sonstige Pflanzungen - unzulässig.
- 3.15 Das Dachflächenwasser von Gerätehütten und Gartenlauben ist als Gießwasser zu verwenden, darüber hinaus anfallendes Dachwasser ist auf der Gartenparzelle zur Versickerung zu bringen. Der Bau von Zisternen ist unzulässig.
- 3.16 Die Einfriedung von Freizeitgärten ist mit Maschendrahtzaun sowie Wildgattergeflecht (Maschenweite mindestens 5x5 cm) zulässig. Als lebende Einfriedung 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.
- 3.17 Die Freizeitgärten sind an ihren Grenzen zu anderen Nutzungen mit einem max. 1,50 m hohen Maschendrahtzaun einzufrieden und, soweit auf der dort angrenzenden Fläche kein anzupflanzendes Feldgehölz festgesetzt ist, durch eine Hecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen einzuzugründen. Die Hecke soll dem Zaun zur anderen Nutzung hin vorgelegt sein. Die Mindestbreite der Hecke muß 3,00 m betragen. Die Pflanzenarten sind aus der Pflanzliste B auszuwählen.

4. 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

4.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Der Einsatz von Bioziden und Kunstdüngern ist auf diesen Flächen unzulässig.

4.2 Pflanzgebote Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

4.2.1 Anzupflanzendes Feldgehölz  
4.2.1.1 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.

4.2.2 Wiesensaum  
4.2.2.1 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.

4.2.3 Extensives Dauergrünland  
4.2.3.1 Die entsprechend gekennzeichnete Flächen sind in extensives Dauergrünland (bisher intensive Ackernutzung) zu überführen. Die Fläche ist als 1-2 schürige Mähwiese zu nutzen und zu unterhalten. Die Erstbegrünung ist durch Hummelsaat oder durch Einsaat mit einer Mischung aus heimischen, standortgerechten Gräsern und Kräutern herzustellen. Eine Düngung der Wiese ist unzulässig. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 1. Juli, der zweite Schnitt nicht vor dem 15. September erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

4.3 Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

4.3.1 Zu erhaltender Baum  
4.3.1.1 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 erhaltenden Bäumen 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.

5. PFLANZLISTEN

Pflanzenliste A	Pflanzenliste B
Acer platanoides - Spitzahorn	Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle	Cornus mas - Kornelkirsche
Fraxinus excelsior - Esche	Cornus sanguinea - R. Hartriegel
Populus tremula - Espe	Crataegus monogyna - Weißdorn
Sorbus aucuparia - Eberesche	Lonicera xylosteum - R. Heckenkirsche
Sorbus domestica - Speierling	Carpinus betulus - Hainbuche
Ulmus carpinifolia - Feldulme	Prunus spinosa - Schlehe
Prunus avium - Vogelkirsche	Rosa canina - Hundsrose
Quercus robur - Stieleiche	Salix caprea - Salweide
Tilia cordata - Winterlinde	Salix cinerea - Grauweide
	Viburnum opulus - Gem. Schneeball
	Corylus avellana - Haselnuß
	Ligustrum vulgare - Liguster

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1 Grenze des Landschaftsschutzgebietes 'Auenverbund Wetterau'

7. HINWEISE

- 7.1 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 Kreisaußschuß 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.
- 7.2 Grundwasserschutz  
Um Belastungen des Grundwassers zu vermeiden, soll in den Gärten Kompostwirtschaft betrieben und auf mineralische Düngung sowie die Anwendung synthetischer Biozide verzichtet werden.
- 7.3 Brauchwasserversorgung  
Eine zentrale Wasserversorgung ist nicht vorgesehen. Erfolgt die Bewässerung aus Gartenbrunnen, ist die Grundwasserentnahme lediglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

7.4 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.

7.5 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. Juni 1998  
Az.: V 32/2 - Old 04/01 - Kleingärten  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
Im Auftrag  
*Meier*

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 Wetteraukreises - Katasteramt -  
Friedberg, den 22.12.97  
Im Auftrag: *fail*

AUFSTELLUNGSVERMERK

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 11.11.97 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 gemäß § 12 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 14.11.97

Karben, den 16.03.98  
Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK

Darmstadt, den .....  
Regierungspräsident

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

<p>STADT KARBEN BEBAUUNGSPLAN NR. 167 'DAS OBERSTE STÜCK'</p>			<p>Lage im Stadtgebiet</p>
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		