



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. **VERKEHRSFLÄCHEN** 9(1) Nr. 11. BauGB
  - 2.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - 2.1.1 Rad- und Fußweg
      - 2.1.1.1 Rad- und Fußwege dürfen ausschließlich mit Trag- und Deckschichten ohne Bindemittel gem. den Zusätzlichen Technischen Vorschriften u. Richtlinien für die Befestigung ländlicher Wege (ZTV-LW) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen befestigt werden.
3. **GRÜNFLÄCHEN** § 9(1) Nr. 15. BauGB
  - 3.1 Private Grünfläche
    - 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 zum 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 m<sup>2</sup> betragen. Die maximale Größe darf 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe mindestens 180 cm) mit einem Stammumfang von 10/12 cm anzupflanzen und zu unterhalten.

**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 **Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen**
    - 5.2.1 **Zu erhaltender Baum**
      - 5.2.1.1 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 ist entsprechend anzuwenden und einzuhalten.

- 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 Das Errichten von baulichen Anlagen in einer geringeren Entfernung als fünf Meter zum Dammfuß des Hochwasserdeiches der Nidda bedarf nach § 64(1) Nr. 5 HWG einer wasserrechtlichen Genehmigung.
- Gestaltungsvorschriften für Gartenlauben und Einfriedungen:**
- 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 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 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 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. Soweit möglich soll die Hecke 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.
  - 4.23 Einfriedungen dürfen zur Nidda hin keine Tore und Türen aufweisen und Hecken dürfen nicht unterbrochen werden.

- 5.3 **Pflanzgebote Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen**
  - 5.3.1 **Wiesensaum**
    - 5.3.1.1 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.
6. **PFLANZENLISTEN**
  - 6.1. **Pflanzliste A**
    - Acer platanoides
    - Populus tremula
    - Sorbus aucuparia
    - Sorbus domestica
    - Ulmus carpinifolia
    - Prunus avium
    - Quercus robur
    - Tilia cordata
  - Pflanzliste B**
    - Spitzahorn
    - Espe
    - Eberesche
    - Speierling
    - Feldulme
    - Vogelkirsche
    - Stieleiche
    - Winterlinde
  - Pflanzliste C**
    - Acer campestre
    - Cornus mas
    - Cornus sanguinea
    - Crataegus monogyna
    - Lonicera xylosteum
    - Carpinus betulus
    - Prunus spinosa
    - Rosa canina
    - Rosa rubiginosa
    - Salix caprea
    - Salix cinerea
    - Viburnum opulus
    - Rhamnus cathartica
    - Corylus avellana
    - Ligustrum vulgare
  - Pflanzliste D**
    - Feldahorn
    - Kornelkirsche
    - R. Hartriegel
    - Weißdorn
    - R. Heckenkirsche
    - Hainbuche
    - Schlehe
    - Hundrose
    - Zaunrose
    - Salweide
    - Grauweide
    - Gem. Schneeball
    - Kreuzdorn
    - Haselnuß
    - Liguster

**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 Kreisarchiv 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 HAltMG 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 **Versorgungsleitungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein 0,4 kV-Kabel zur Speisung der im Gebiet stehenden Straßenleuchten. Bei Erdarbeiten im Bereich der Kabel ist vor Arbeitsbeginn die Betriebsstelle der DVAG in Friedberg, Tel. 06031/821520 zu kontaktieren.
- 7.6 **Heilquellenschutz**

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

**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 -  
Im Auftrag: *faul*

**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 Satzungsmaßnahme 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 gem. § 16 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. 169 'IM BREUL'

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