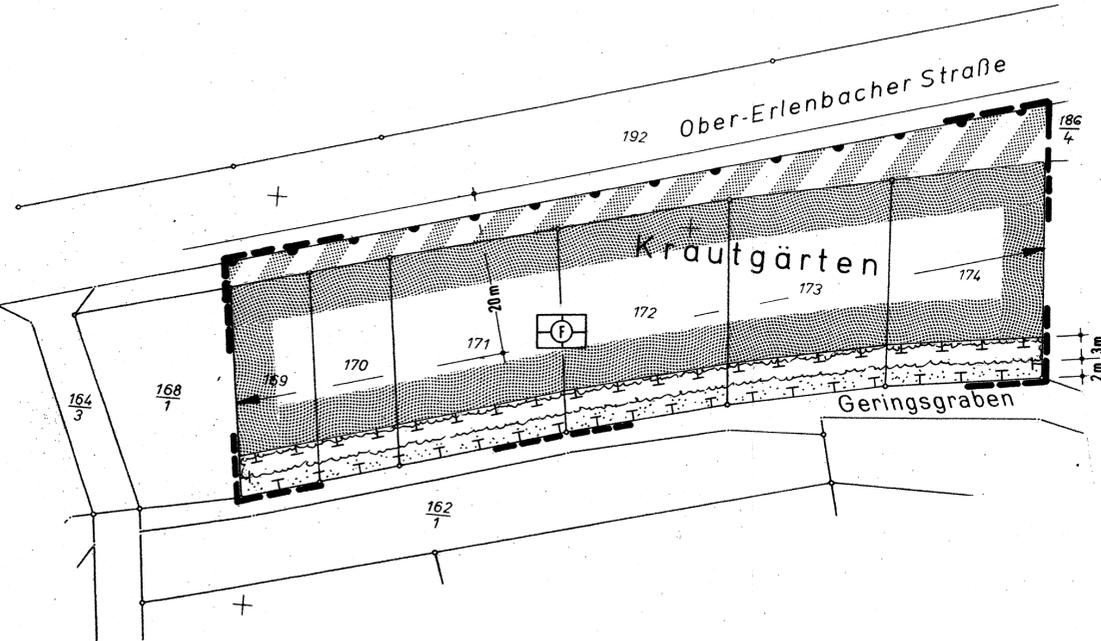


STADT KARBEN * STADTTEIL KLOPPENHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 161 'GERINGSGRABEN'



Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeilenverordnung (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
 Zweckbestimmung:
 2.1.1 Wirtschafts- und Erschließungsweg
 2.1.1.1 Wirtschafts- und Erschließungswege mit dieser Kennzeichnung 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
 Zweckbestimmung:
 3.1.1 Freizeitgärten

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

Nutzungsregelungen in Freizeitgärten

- 4.1 Freizeitgärten dienen der gärtnerischen Nutzung zur Gewinnung von Gartenbau-erzeugnissen 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 eines Freizeitgartens muß mindestens 400 m² betragen. Kleinere Parzellen 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 dergl. sowie das Lagern von Baumaterialien ist auf den Gartenparzellen unzulässig.
- 4.8 50% der Freizeitgartenparzelle ist als extensive Obstwiese (2x Mahd / Jahr) anzulegen. Pro 80 m² dieser Fläche ist ein Obsthochstamm zu pflanzen. Vorhandene Obstbäume werden hierauf angerechnet.
- 4.9 Der Anteil an mehr als dreimal jährlich gemähten Grasbereichen je Garten darf 30% der Gartenfläche nicht überschreiten.

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.

- 4.10 Die befestigte oder teilversiegelte Fläche darf einschließlich Gartenlaube 30 qm je Gartenparzelle nicht überschreiten. Die Befestigung darf ausschließlich mit wassergebundenen Materialien erfolgen.
- 4.11 Die Wasserentnahme aus dem Grundwasser ist ausschließlich für die Gartenbewässerung zulässig. Eine Wasserentnahme aus offenen Gräben oder offenen Gewässern ist unzulässig. Das Aufstauen des Gewässers, sowie das Anlegen von Zuwegungen im Uferbereich des Geringsgrabens ist verboten.
Gestaltungsvorschriften für Gartenlauben und Einfriedungen:
- 4.12 Je Parzelle eines mindestens 400 m² großen Freizeitgartens ist eine Gartenlaube mit einer Größe vom max. 30 cbm umbautem Raum (BRI gem. DIN 277) einschließlich offener Überdachung zulässig.
- 4.13 Gartenlauben haben einen Bauwuch von 1,50 m zur Nachbarparzelle einzuhalten.
- 4.14 Gartenlauben sind einschließlich der Außenwandverkleidung in Holzbaueise auszuführen. Mindestens eine Außenwand ist mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.
- 4.15 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.
- 4.16 Sichtschutzeinrichtungen sind - außer durch Hecken oder sonstige Pflanzungen - unzulässig.
- 4.17 Das Dachflächenwasser von Gartenlauben ist als Gießwasser zu verwenden, darüber hinaus anfallendes Dachwasser ist auf der Gartenparzelle zur Verickerung zu bringen. Der Bau von Zisternen ist unzulässig.
- 4.18 Wohnungen, Aufenthaltsräume, Unterkellerungen sowie Feuerstätten sind in Gartenlauben unzulässig.
- 4.19 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.
- 4.20 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 keine anzupflanzenden Sträucher festgesetzt sind, durch eine Hecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen einzugrünen. Die Hecke soll dem Zaun zur anderen Nutzung hin vorgelagert sein. Die Mindestbreite der Hecke muß 3,00 m betragen. Die Pflanzenarten sind aus der Pflanzliste B auszuwählen.
- 4.21 Einfriedungen dürfen zum Geringsgraben hin keine Tore und Türen aufweisen und Hecken dürfen nicht unterbrochen werden.
- 4.22 Neue bauliche Anlagen einschließlich Einfriedungen und Aufschüttungen sowie Erweiterungen von baulichen Anlagen sind in einem Streifen von 10 m Breite landseits der Gewässeroberkante des Geringsgrabens gem. § 70 HWG unzulässig.

5.2.2 Wiesensaum
 5.2.2.1 Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind als 1-2 schürige Mähwiese anzulegen, zu nutzen und zu unterhalten. Die Einsatz 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. PFLANZLISTEN

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

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 7.1. Bauverbotszone nach § 9(1) FstrG
 7.1.1 Bauwerke, die ganz od. teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten) dürfen gem. § 9(1) FstrG innerhalb einer Entfernung von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Ober-Erlenbacher Straße nicht errichtet werden.
- 7.1.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gem. §§ 19, 47 HStrG

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 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-Gd 04/01-Kleinanlagen
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
 Im Auftrag
 F. Freckel

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: *faul*

AUFSTELLUNGSVERMERK

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 11.12.97 beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschuß wurde am 08.01.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Karben, den 16.03.98
 Bürgermeister *J. J. J.*

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 03.02.97

SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken als Satzung gemäß § 20 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 14.11.97

Karben, den 16.03.98
 Bürgermeister *J. J. J.*

GENEHMIGUNGSVERMERK

Darmstadt, den
 Regierungspräsident

BEKANNTMACHUNG

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gem. § 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 *J. J. J.*

STADT KARBEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 161 'GERINGSGRABEN'

Planstand: ENTWURF
 Maßstab: 1:500 Datum: 15.12.97
 Planung: Dipl.-Ing. Neuhann & Kresse
 Freie Landschaftsarchitekten
 Landwehrstraße 2
 64293 Darmstadt
 Fon 06151 / 23672 Fax 25708

Lage im Stadtgebiet