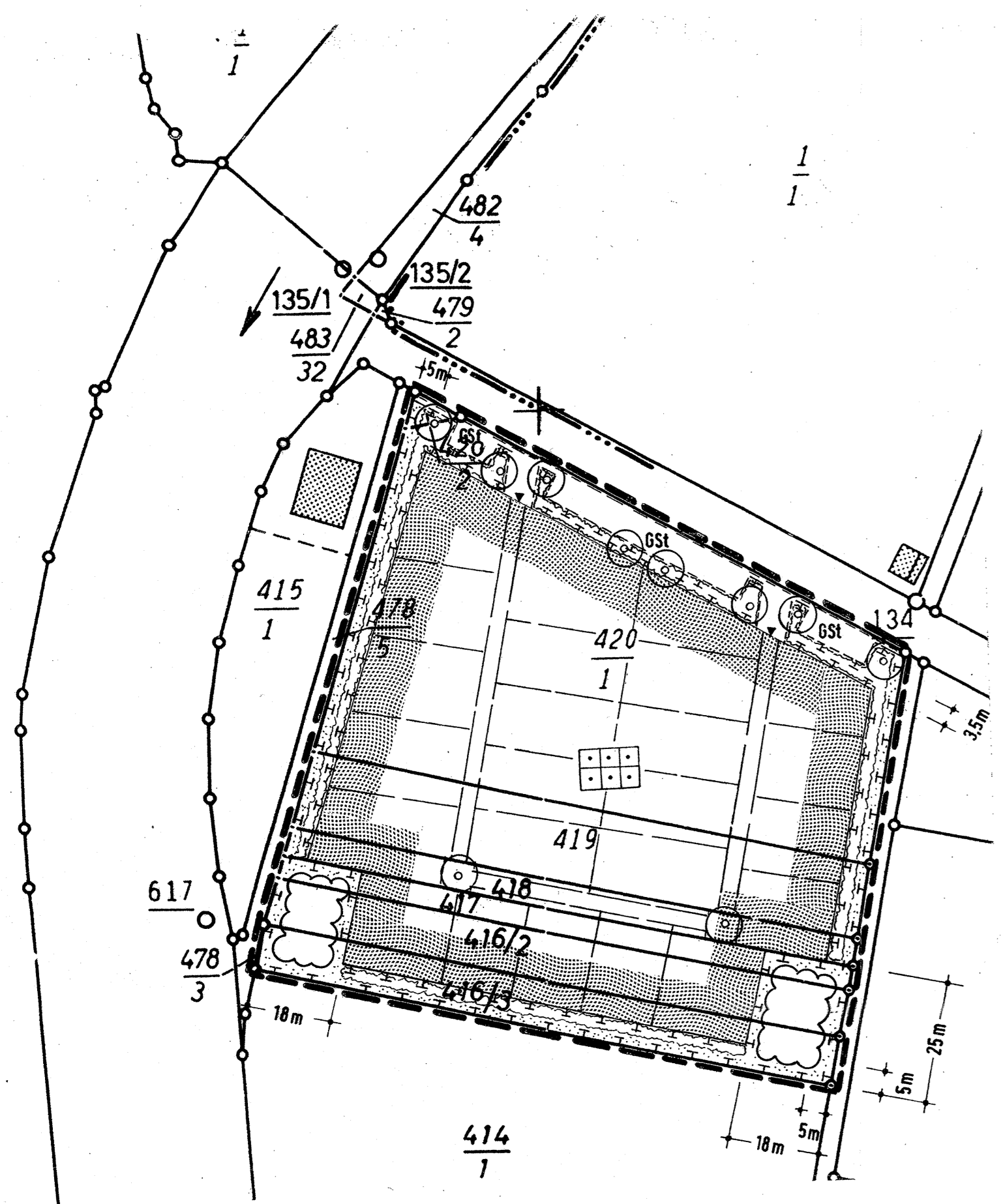


STADT KARBEN * STADTTEIL OKARBEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 164 'KLEINGÄRTEN KLINGELWIESENWEG SÜD'



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 Dauerkleingärten	
3. 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

- 3.1 Dauerkleingärten 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. Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt. Der Einsatz von organischem Dünger ist der Verwendung von Kunstdünger vorzuziehen.
- 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 für Dauerkleingärten muß mindestens 200 m² betragen. Die maximale Größe darf 400 m² nicht überschreiten.
- 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 derg. sowie das Lagern von Baumaterialien ist auf den Parzellen von Dauerkleingärten unzulässig.
- 3.8 Flächenbefestigungen auf der Dauerkleingartenparzelle sind nur für Gartenwege zulässig. Die Befestigung darf ausschließlich mit wassergebundenen Decken hergestellt werden.
- 3.9 Je angefangene 200 m² Gartenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe mindestens 180 cm) mit einem Stammumfang von 10/12 cm anzupflanzen und zu unterhalten.
- 3.10 Der Anteil an mehr als dreimal jährlich gemähten Grasbereichen je Garten darf 30% der Gartenfläche nicht überschreiten.
- 3.11 Der Erschließung der Gesamtanlage dienende Gemeinschaftswege dürfen ausschließlich mit wassergebundenen Materialien befestigt werden.

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
- 4.1.1 Der Einsatz von Bioziden und Kunstdüngern ist auf diesen Flächen unzulässig.
- 4.2 Maßnahmen und Nutzungsregelungen:
- 4.2 Pflanzgebote Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
- 4.2.1 Anzupflanzender Baum
- 4.2.1.1 Auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Stellen ist in eine Pflanzgrube von mindestens 1,0x1,0x0,80 m Tiefe ein Laubbäum der Pflanzliste A in der Qualität 'Hochstamm', 3x verschult, Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.2.2 Anzupflanzende Sträucher

- 3.12 Die Wasserentnahme aus dem Grundwasser ist ausschließlich für die Gartenbewässerung zulässig. Eine Wasserentnahme aus offenen Gräben oder offenen Gewässern ist unzulässig.
- 3.13 Gestaltungsvorschriften für Gartenlauben und Einfriedungen:
- 3.13.1 Je Parzelle eines Dauerkleingartens ist eine Gartenlaube mit einer Größe von max. 30 cbm unbautem Raum (BRI gem. DIN 277) einschließlich offener Überdachung zulässig.
- 3.14 Gartenlauben sind im Abstand von 3 m zur Grenze des Erschließungsweges jeweils in der Nord-Ost- bzw. Nordwestecke der Parzelle zu errichten.
- 3.15 Gartenlauben haben einen Bauwuch von 1,50 m zur Nachbarparzelle einzuhalten.
- 3.16 Gartenlauben sind einschließlich der Außenwandverkleidung in Holzbauteile auszuführen. Mindestens eine Außenwand ist mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.
- 3.17 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.
- 3.18 Sichtschutteinrichtungen sind - außer durch Hecken oder sonstige Pflanzungen - unzulässig.
- 3.19 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.
- 3.20 Wohnungen, Aufenthaltsräume, Unterkellerungen sowie Feuerstätten sind in Gartenlauben unzulässig.
- 3.21 Die Einfriedung von Dauerkleingärten innerhalb der Anlage ist mit Maschendrahtzaun sowie Wildgattergeflecht (Maschenweite mindestens 5x5 cm) zulässig. Als lebende Einfriedung sind geschneitene 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.
- 3.22 Die Dauerkleingartenanlage ist an ihren Grenzen zu anderen Nutzungen mit einem max. 1,50 m hohen Maschendrahtzaun einzufrieden.

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

- 5.1 Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung:
- 5.1.1 Gemeinschaftsstellplätze
- 5.1.1.1 Gemeinschaftsstellplätze dürfen ausschließlich mit wassergebundenen Decken, Schotterrasen oder mit Rasenwaben-elementen aus Recycling-Kunststoff befestigt werden.
- 5.1.2 Zugänge zu den Kleingartenparzellen
- 5.1.2.1 Die Zugangsbereiche zu den Dauerkleingärten dürfen nur mit wassergebundenen Belägen befestigt werden.

6. PFLANZLISTEN

6.1. Pflanzenliste A	Pflanzenliste 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 carpiniifolia - Feldulme	Lonicera xylosteum - R. Heckenkirsche
Prunus avium - Vogelkirsche	Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche	Prunus spinosa - Schlehe
Tilia cordata - Winterlinde	Rosa carina - Hundsrose
	Rosa rubiginosa - Zaunrose
	Salix caprea - Salweide
	Salix cinerea - Grauweide
	Viburnum opulus - Gem. Schneeball
	Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
	Corylus avellana - Haselnuß
	Ligustrum vulgare - 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 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 - 618 04/01 - Kleingärten - 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 Wetteraukreises - Katasteramt - Im Auftrag: *fuil*

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 gemäß § 10 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

STADT KARBEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 164 'KLINGELWIESENWEG SÜD'

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