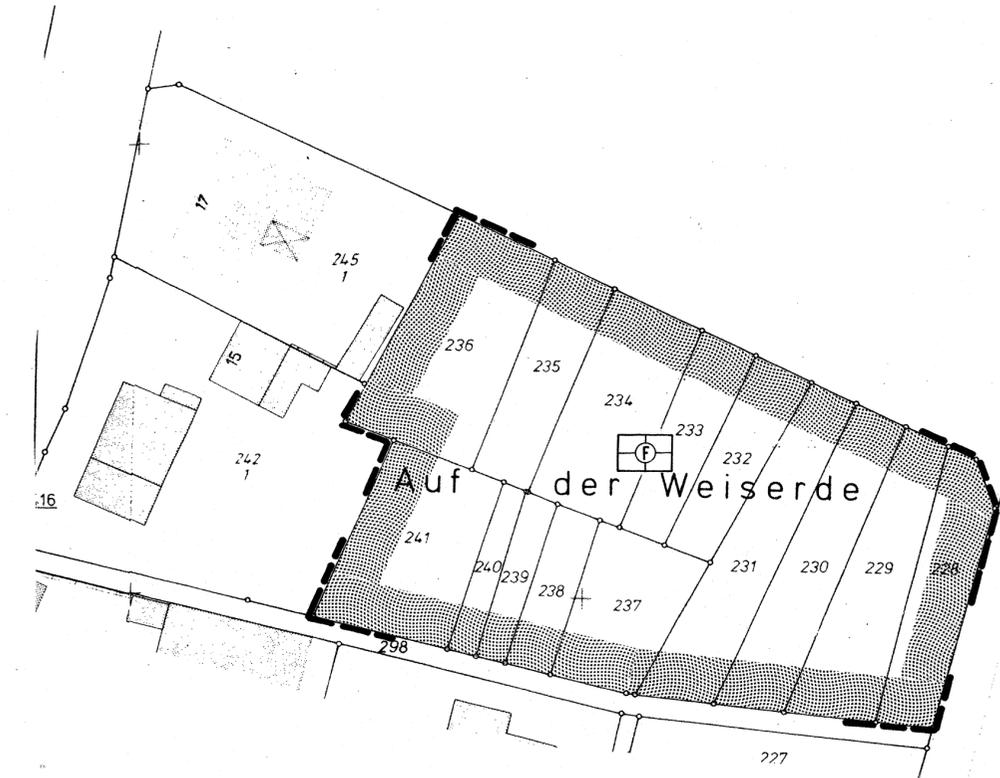


STADT KARBEN * STADTTEIL BURG-GRÄFENRODE

BEBAUUNGSPLAN NR. 173 'AUF DER WEISERDE'



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 FREIZEIGÄRTEN SOWIE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN 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 anfallendes 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 eines Freizeitgartens muß mindestens 400 m² 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 m² 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.

4. PFLANZLISTEN

4.1. Pflanzenliste A

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Populus tremula - Espe
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sorbus domestica - Speierling
- Ulmus carpinifolia - Feldulme
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Quercus robur - Stieleiche
- Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzenliste B

- Acer campestre - Feldahorn
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - R. Hartriegel
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Lonicera xylosteum - R. Heckenkirsche
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hundsrose
- Rosa rubiginosa - Zaunrose
- Salix caprea - Salweide
- Salix cinerea - Grauweide
- Viburnum opulus - Gem. Schneeball
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- Corylus avellana - Haselnuß
- Ligustrum vulgare - Liguster

Gestaltungsvorschriften für Gartenlauben und Einfriedungen:

- 3.12 Je Parzelle eines mindestens 400 m² großen Freizeitgartens ist eine Gartenlaube mit einer Größe vom max. 30 cbm umbautem Raum (BR) gem. DIN 277) einschließlich offener Überdachung zulässig.
- 3.13 Gartenlauben haben einen Bauwuch von 1,50 m zur Nachbarparzelle einzuhalten.
- 3.14 Gartenlauben sind einschließlich der Außenwandverkleidung in Holzbaweise auszuführen. Mindestens eine Außenwand ist mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.
- 3.15 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.
- 3.16 Sichtschutzeinrichtungen sind - außer durch Hecken oder sonstige Pflanzungen - unzulässig.
- 3.17 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.
- 3.18 Wohnungen, Aufenthaltsräume, Unterkellerungen sowie Feuerstätten sind in Gartenlauben unzulässig.
- 3.19 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 Pflanzenliste B zulässig. Zäune und Hecken dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Bodenfreiheit von Zäunen muß mindestens 10 cm betragen.
- 3.20 Die Freizeitgärten sind an ihren Grenzen zu anderen Nutzungen mit einem max. 1,50 m hohen Maschendrahtzaun einzufrieden und 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.

5. HINWEISE

- 5.1 **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 Kreisausschuß 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.
- 5.2 **Grundwasserschutz**
Um Belastungen des Grundwassers zu vermeiden, soll in den Gärten Kompostwirtschaft betrieben und auf mineralische Düngung sowie die Anwendung synthetischer Biozide verzichtet werden.
- 5.3 **Brauchwasserversorgung**
Eine zentrale Wasserversorgung ist nicht vorgesehen. Erfolgt die Bewässerung aus Gartenbrunnen, ist die Grundwasserentnahme lediglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- 5.4 **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.
- 5.5 **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 2-61d/04/01-Kleingärten

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

Wiedrich



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 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 11.11.97

Karben, den 16.03.98

Bürgermeister



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



STADT KARBEN BEBAUUNGSPLAN NR. 173 'AUF DER WEISERDE'

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

