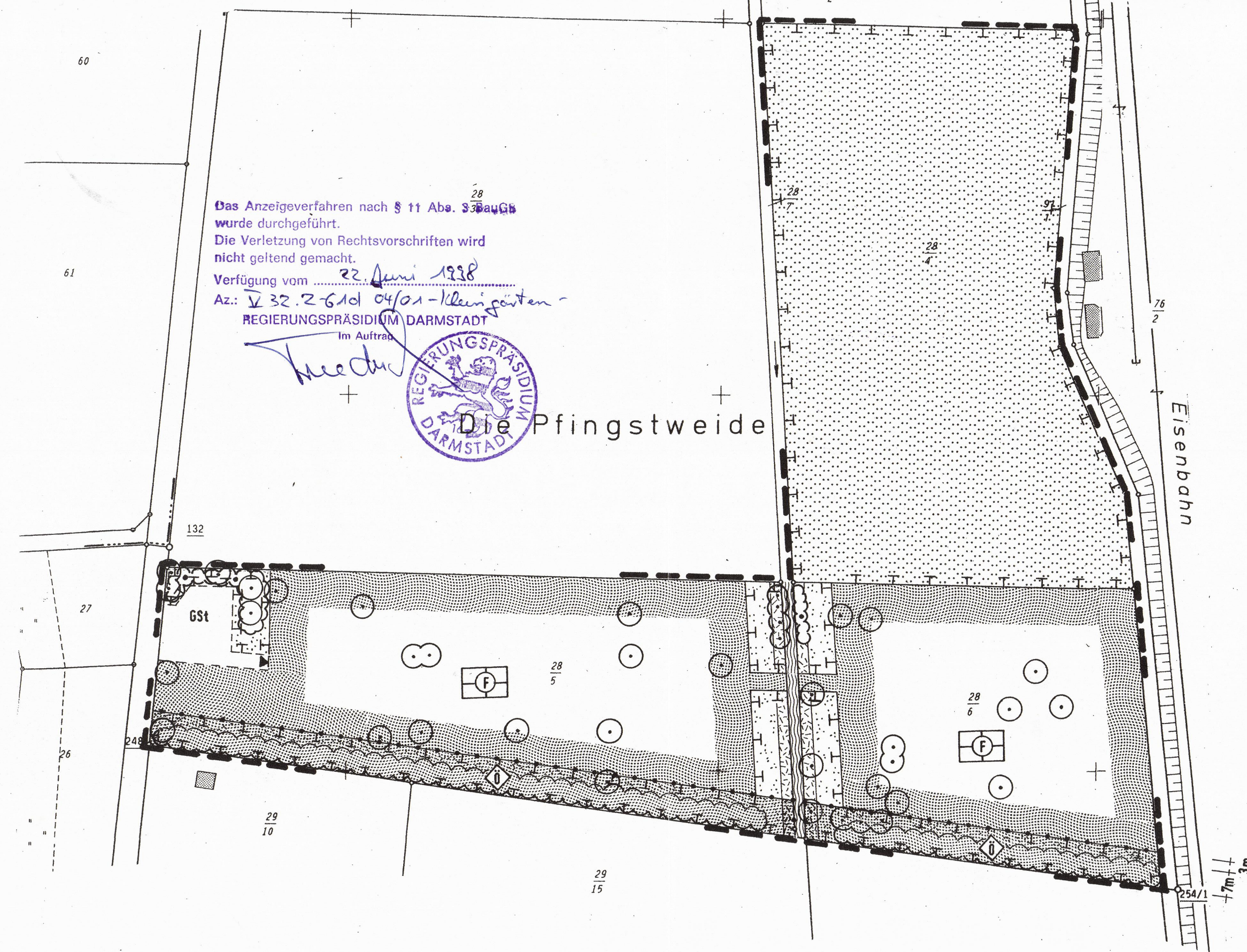


STADT KARBEN * STADTTEIL KLOPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 159 'PFINGSTWEIDE'



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. GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9(1) Nr. 22 BauGB

2.1 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

2.1.1 Gemeinschaftsstellplätze

2.1.1.1 Gemeinschaftsstellplätze dürfen ausschließlich mit wasser gebundenen Decken, Schotterrasen oder mit Rasenwaben elementen aus Recycling-Kunststoff befestigt werden.

2.1.2 Zugang zu den Freizeitgartenparzellen

2.1.2.1 Der Zugangsbereich zu den Freizeitgärten darf nur mit wasser gebundenen Belägen befestigt werden.

3. GRÜNFLÄCHEN § 9(1) Nr. 15. BauGB

3.1 Private / öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

3.1.1 Private Grünfläche für Freizeitgärten

Öffentliche Grünfläche für Maßnahmen nach § 9(1) 20 BauGB

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 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 anfallenden Laubes.

4.3 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), Genticide (biologisch-organische Pflanzenschutzmittel) und organische Stickstoffträger (z.B. Hornspäne, Horn-, Blut-, Knochen-, Fischmehle, Rizinussschrot) sowie Nutzorganismen sind zulässig.

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 500 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 Obstweide (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.

4.10 Die befestigte oder teilversiegelte Fläche darf einschließlich Gartenlaube 30 qm je Gartenparzelle nicht überschreiten. Die Befestigung darf ausschließlich mit wasser gebundenen 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.

4.12 Der Erschließung der Freizeitgärten dienende Gemeinschaftswege dürfen ausschließlich mit wasser gebundenen Materialien befestigt werden. Entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches sind Wege unzulässig.

Gestaltungsvorschriften für Gartenlauben und Einfriedungen:

4.13 Je Parzelle eines mindestens 500 m² großen Freizeitgartens ist eine Gartenlaube mit einer Größe vom max. 30 cbm umbautem Raum (BRI gem. DIN 277) einschließlich offener Überdachung zulässig.

4.14 Gartenlauben sind im Abstand von 3 m zur Grenze des internen Erschließungsweges zu errichten.

4.15 Gartenlauben haben einen Bauwuch von 1,50m zur Nachbarparzelle einzuhalten.

4.16 Gartenlauben sind einschließlich der Außenwandverkleidung in Holzbaueise 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 Einfriedungen dürfen zum offenen Graben und zum Naturschutzgebiet Pfingstweide hin keine Tore und Türen aufweisen und Hecken dürfen nicht unterbrochen werden.

4.22 Die Einfriedung von Freizeitgärten ist mit Maschendrahtzaun sowie Wildgattergeflecht (Maschenweite mindestens 5x5 cm) zulässig. Als lebende Einfriedung sind geschchnittene 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.

4.23 Die Freizeitgärten sind an ihren Grenzen zu anderen Nutzungen mit einem max. 1,50 m hohen Maschendrahtzaun einzufrieden und, soweit auf der dort angrenzenden Parzelle kein anzupflanzendes Feldgehölz festgesetzt ist, durch eine Hecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen einzuräumen. 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. 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 Anzupflanzendes Feldgehölz

5.2.1.1 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.

5.2.2 Gelenkte Sukzession (Hochstaudenflur)

5.2.2.1 Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind in gelenkter Sukzession zu Hochstaudenfluren zu entwickeln. Die Pflege ist auf eine Mahd im Turnus von ca. 3-5 Jahren gegen Verholzung zu beschränken. Das Mähgut ist zu entfernen.

5.2.3 Wiesensaum

5.2.3.1 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.

5.2.4 Extensives Dauergrünland

5.2.4.1 Die entsprechend gekennzeichnete Flächen ist in extensives Dauergrünland (bisher intensiv genutztes Grünland) zu überführen. Die Fläche ist als 1-2 schürige Mähwiese zu nutzen und zu unterhalten. Eine Düngung der Wiese ist unzulässig. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni, der zweite Schnitt nicht vor dem 1. September erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

5.3 Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

5.3.1 Zu erhaltender Baum

5.3.1.1 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.

5.3.2 Zu erhaltender geschlossener Gehölzbestand

5.3.2.1 Der entsprechend gekennzeichnete Gehölzbestand ist einschließlich des Wurzelbereiches dauerhaft zu erhalten.

6. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT § 9(1) Nr. 16. BauGB

6.1 Parzelle des offenen Grabens

7. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG §§ 1(4) u. 16(5) BauGB

7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8. PFLANZENLISTEN

8.1. Pflanzliste A

Pflanzliste B

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

9. HINWEISE

9.1 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.

9.2 Grundwasserschutz

Um Belastungen des Grundwassers zu vermeiden, soll in den Gärten Kompostwirtschaft betrieben und auf mineralische Düngung sowie die Anwendung synthetischer Biozide verzichtet werden.

9.3 Brauchwasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung ist nicht vorgesehen. Erfolgt die Bewässerung aus Gartenbrunnen, ist die Grundwasserentnahme lediglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

9.4 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 HAAltG 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.

9.5 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.

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 11.12.92 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 08.01.93 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 gem. § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 15.7.96 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Karben, den 20.7.98

ger. Engel

Bürgermeister

STADT KARBEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 159 'PFINGSTWEIDE'

Planstand: ENTWURF

Maßstab: 1:1000 Datum: 15.12.97

Planung: Dipl.Ing. Neuhaun & Kresse

Freie Landschaftsarchitekten

Landwehrstraße 2

64293 Darmstadt

Fon 06151 / 23672 Fax 25708

Lage im Stadtgebiet

Kloppenheim

162a

162b

162c

162d

162e

162f

162g

162h

162i

162j