

STADT KARBEN * STADTTEIL PETERWEIL
BEBAUUNGSPLAN NR. 171 'DIE JOHANNESGÄRTEN'



Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzonenverordnung (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. VERKEHRSLÄCHEN | § 9(1) Nr. 11. BauGB |
| 2.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| Zweckbestimmung: | |
| 2.1.1 Wirtschafts- und Erschließungsweg | |
| 2.1.1.1 Wirtschafts- und Erschließungsweg 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**
- Freizeitgärten dienen der gärtnerischen Nutzung zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und der Erholung.
 - 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.
 - Die Gärten sind naturnah zu bewirtschaften. Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt. Der Einsatz von organischem Dünger ist der Verwendung von Kunstdünger vorzuziehen.
 - Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Abgänge Nadelgehölze sind durch heimische, standortgerechte Laubgehölze gem. Pflanzlisten A und B zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.
 - Die Parzellengröße eines Freizeitgartens muß mindestens 400 m² betragen. Kleinere Parzellen haben Bestandsschutz.
 - Der Bau von Teichen ist nur mit einer ungebrannten Ton- oder einer Folienabdichtung und mit abgeflachten Ufern zulässig.
 - Das Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campingwagen und dergl. sowie das Lagern von Baumaterialien ist auf den Gartenparzellen unzulässig.
 - 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.
 - 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. |
| 5.2 | Maßnahmen und Nutzungsregelungen: <i>Pflanzgebote Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen</i> |
| 5.2.1 | Anzupflanzender Baum |
| 5.2.1.1 | 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 14/16 cm ² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. |
| 5.2.2 | Anzupflanzendes Feldgehölz |

- Die befestigte oder teilverseigte Fläche darf einschließlich Gartenlaube 30 qm je Gartenparzelle nicht überschreiten. Die Befestigung darf ausschließlich mit wassergebundenen Materialien erfolgen.
- Die Wasserentnahme aus dem Grundwasser ist ausschließlich für die Gartenbewässerung zulässig. Eine Wasserentnahme aus offenen Gräben oder offenen Gewässern ist unzulässig.
- Gestaltungsvorschriften für Gartenlauben und Einfriedungen:**
Je Parzelle eines mindestens 400 m² großen Freizeitgartens ist eine Gartenlaube mit einer Größe vom max. 30 qm unbautem Raum (BRI gem. DIN 277) einschließlich offener Überdachung zulässig.
- Gartenlauben haben einen Bauwuch von 1,50 m zur Nachbarparzelle einzuhalten.
- Gartenlauben sind einschließlich der Außenwandverkleidung in Holzbauweise auszuführen. Mindestens eine Außenwand ist mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.
- 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.
- Sichtschutzeinrichtungen sind - außer durch Hecken oder sonstige Pflanzungen - unzulässig.
- 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.
- Wohnungen, Aufenthaltsräume, Unterkellerungen sowie Feuerstätten sind in Gartenlauben unzulässig.
- Einfriedungen dürfen zum Mühlgraben hin keine Tore und Türen aufweisen und Hecken dürfen nicht unterbrochen werden.
- Die Abgrenzung von Freizeitgärten untereinander ist mit Maschendrahtzaun sowie Wildgattergefecht (Maschenweite mindestens 5x5 cm) zulässig. Als lebende Einfriedung sind geschlossene 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.
- 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 kein anzupflanzendes Feldgehölze festgesetzt ist, 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.
- Das Pflanzgebot für eine Hecke gilt nicht entlang der Wirtschafts- und Erschließungswege innerhalb des Geltungsbereiches.

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

- | | |
|-----|--------------------------|
| 6.1 | Parzelle des Mühlgrabens |
|-----|--------------------------|

7. PFLANZLISTEN

| | | |
|------|-------------------------------|---------------------------------------|
| 7.1. | 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 xylosteum - Weißdorn |
| | Sorbus domestica - Speierling | Lonicera xylosteum - R. Heckenkirsche |
| | Ulmus carpinifolia - Feldulme | Carpinus betulus - Hainbuche |
| | Prunus avium - Vogelkirsche | Salix - Schleie |
| | Quercus robur - Stieleiche | Rosa canina - Hundrose |
| | Tilia cordata - Winterlinde | Rosa rubiginosa - Zaubrose |
| | | Salix caprea - Salweide |
| | | Salix cinerea - Grauweide |
| | | Viburnum opulus - Gem. Schneeball |
| | | Corylus avellana - Haselnuß |
| | | Ligustrum vulgare - Liguster |

- 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.
- Wiesensaum**
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.
- Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen**
- Zu erhaltender Baum**
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 ('Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen') ist entsprechend anzuwenden und einzuhalten.
- Gewässerrenaturierung, Gewässerschutz**
- Offenlegung und Renaturierung des Mühlgrabens**
5.4.1.1 Im Bereich des gekennzeichneten Grabenabschnittes ist der verrohrte Mühlgraben freizulegen und in einem naturnahen Bett zu führen. Die Ansiedlung von Rohricht und Hochstauden entlang der Ufer soll durch entsprechende Initialpflanzungen bzw. Ansaaten gefördert werden.

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- | | |
|-------|--|
| 8.1. | Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: 20kV-Kabel |
| 8.1.1 | Bei Anpflanzung tief wurzelnder Bäume und Sträucher muss einen Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind Maßnahmen zur Sicherung gegen Durchwurzelung der Kabelanlage gem. 'Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweisblatt H 162, Ausgabe 12/89' zu treffen. |

9. HINWEISE

- 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.
- Grundwasserschutz**
Um Belastungen des Grundwassers zu vermeiden, soll in den Gärten Kompostwirtschaft betrieben und auf mineralische Düngung sowie die Anwendung synthetischer Biozide verzichtet werden.
- Brauchwasserversorgung**
Eine zentrale Wasserversorgung ist nicht vorgesehen. Erfolgt die Bewässerung aus Gartenbrunnen, ist die Grundwasserentnahme lediglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- 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 HAltStG 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.
- 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 32.2-61/04/01-Karben
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
(Meech)

BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters vom 22.12.97 übereinstimmen.

Friedberg, den 22.12.97
 Der Landrat des Wetteraukreises - Katasteramt -
 Im Auftrag: *(fid)*

AUFSTELLUNGSVERMERK

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 11.12.97 beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschuß wurde am 08.04.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Karben, den 16.03.98
 Bürgermeister *(Jo)*

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 § 210 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am: 14.11.97

Karben, den 16.03.98
 Bürgermeister *(Jo)*

GENEHMIGUNGSVERMERK

Darmstadt, den
 Regierungspräsident

BEKANNTMACHUNG

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gem. § 11 Abs. 3 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 *(Jo)*

| | | |
|---|--|-------------------------|
| STADT KARBEN | | Lage im Stadtgebiet |
| BEBAUUNGSPLAN NR. 171 'DIE JOHANNESGÄRTEN' | | |
| 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 | |