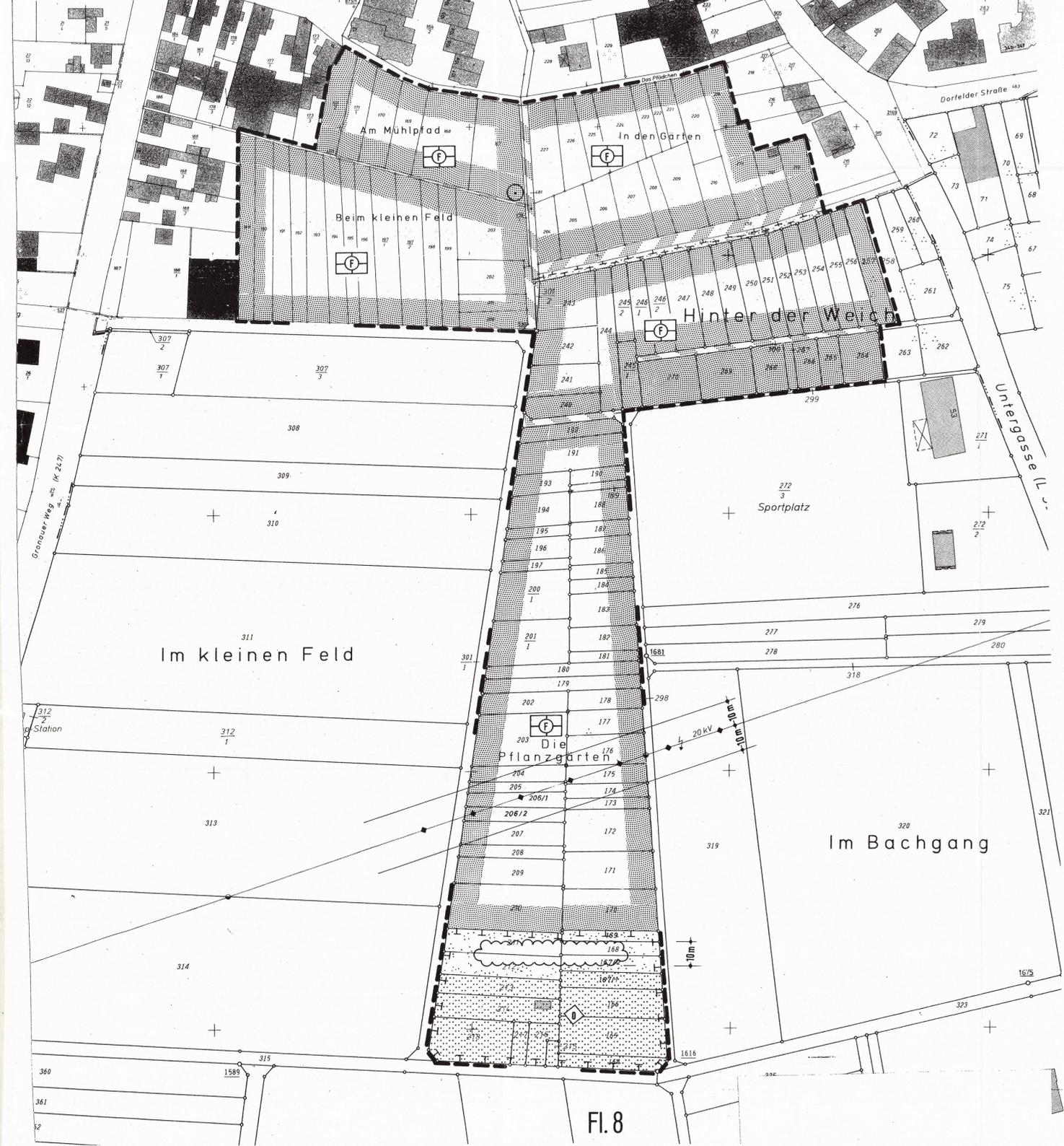


**STADT KARBEN \* STADTTEIL RENDEL**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 166 'DIE PFLANZGÄRTEN'**



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. VERKEHRSLÄCHEN § 9(1) Nr. 11. BauGB**

2.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:  
 2.1.1 Wirtschafts- und Erschließungsweg  
 2.1.1.1 Wirtschafts- und Erschließungswege 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 Freizeigtärten

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

- Nutzungsregelungen in Freizeigtärten**
- 4.1 Freizeigtärten 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 Freizeigtartens muß mindestens 400 m<sup>2</sup> betragen. Kleinere Parzellen haben Bestandsschutz.
  - 4.6 Der Bau von Teichen ist nur mit einer ungetrännten 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 Freizeigtartenparzelle ist als extensive Obstwiese (2x Mahd / Jahr) anzulegen. Pro 80 m<sup>2</sup> dieser Fläche ist ein Obststamm 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 teilverseigte 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.
- Gestaltungsvorschriften für Gartenläuben und Einfriedungen:**
- 4.12 Je Parzelle eines mindestens 400 m<sup>2</sup> großen Freizeigtartens ist eine Gartenlaube mit einer Größe von max. 30 cbm umbautem Raum (BRI gem. DIN 277) einschließlich offener Überdachung zulässig.
  - 4.13 Gartenläuben haben einen Bauwuch von 1,50 m zur Nachbarparzelle einzuhalten.
  - 4.14 Gartenläuben sind einschließlich der Außenwandverkleidung in Holzbauweise auszuführen. Mindestens eine Außenwand ist mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.
  - 4.15 Die Firsthöhe von Gartenläuben 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 Gartenläuben ist als Gießwasser zu verwenden, darüber hinaus anfallendes Dachwasser ist auf der Gartenparzelle zur Versickerung zu bringen. Der Bau von Zisternen ist unzulässig.
  - 4.18 Wohnungen, Aufenthaltsräume, Unterkellerungen sowie Feuerstätten sind in Gartenläuben unzulässig.
  - 4.19 Die Einfriedung von Freizeigtärten ist mit Maschendrahtzaun sowie Wildgatterflecht (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 Freizeigtärten 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 2,00 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.

**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 Wiesensaum  
 5.2.2.1 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.

5.3 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.

5.4 Erhaltung und Entwicklung extensiver Streuobstwiesen:  
 5.4.1 Extensive Streuobstwiese  
 5.4.1.1 Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen ist ggf. vorhandener hochstämmiger Obstbaumbestand zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die gesamte Fläche ist unter Berücksichtigung des ggf. vorhandenen Bestandes durch die Anpflanzung hochstämmiger Obstbäume (1 Obstbaum pro 80 m<sup>2</sup> Fläche) sowie durch Untersaat mit einer Mischung aus einheimischen, standortgerechten Kräutern und Gräsern zu einer extensiven Streuobstwiese zu entwickeln. Die Wiese ist 1-2x / Jahr zu mähen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni, der zweite Schnitt nicht vor dem 1. Oktober erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Einfriedung dieser Flächen ist unzulässig.

**6. PFLANZLISTEN**

6.1. Pflanzliste A	Pflanzliste B
Acer platanoides	- Spitzahorn
Populus tremula	- Espe
Cornus sanguinea	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Ulmus carpinifolia	- Feldulme
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
	- Feldahorn
	- Kornekirsche
	- R. Hartriegel
	- Weißdorn
	- R. Heckenkirsche
	- Hainbuche
	- Schlehe
	- Hundrose
	- Zaubrose
	- Salweide
	- Grauweide
	- Gem. Schneeball
	- Kreuzdorn
	- Haselnuß
	- Liguster

**7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

7.1. Hauptversorgungsleitung als 20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen  
 7.1.1 Die Schutzstreifenbreite für Gebäude gemäß DIN VDE 0210/12.85 beträgt je 10,00 m links und rechts der Leitungsachse. Für Anpflanzungen reduziert sich die Schutzstreifenbreite auf 7,00 m. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die im ausgewachsenen Zustand nicht näher als 2,50 m an das Leitungsseil bei großem Durchhang heranreichen. Dies entspricht im Geltungsbereich einer max. Wuchshöhe von 5,00 m.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.  
 Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
 Verfügung vom 23. September 1998  
 Az.: II 322 - Gld 04/01 - Rendel 14 -  
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
 Im Auftrag

**8. HINWEISE**

- 8.1 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 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 HAltasG 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 zu zuführen.
- 8.5 Heilquellenschutz  
Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbereiches, 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.

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 11.12.92 beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschuß wurde am 08.01.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Karben, den 25.06.98  
 Bürgermeister *Engel*

**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: 07.05.98

Karben, den 25.06.98  
 Bürgermeister *Engel*

**GENEHMIGUNGSVERMERK**

Darmstadt, den .....  
 Regierungspräsident

**BEKANNTMACHUNG**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 11.12.1992 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Karben, den 11.12.1992  
 Bürgermeister *Engel*

**STADT KARBEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 166**  
**'DIE PFLANZGÄRTEN'**

Planstand: ENTWURF  
 Maßstab: 1:1000 Datum: 13.11.96  
 Planung: Dipl. Ing. Neuhann & Kresse  
 Freie Landschaftsarchitekten  
 Landwehrstraße 2  
 64293 Darmstadt  
 Fon 06151 / 23672 Fax 25708

Lage im Stadtgebiet