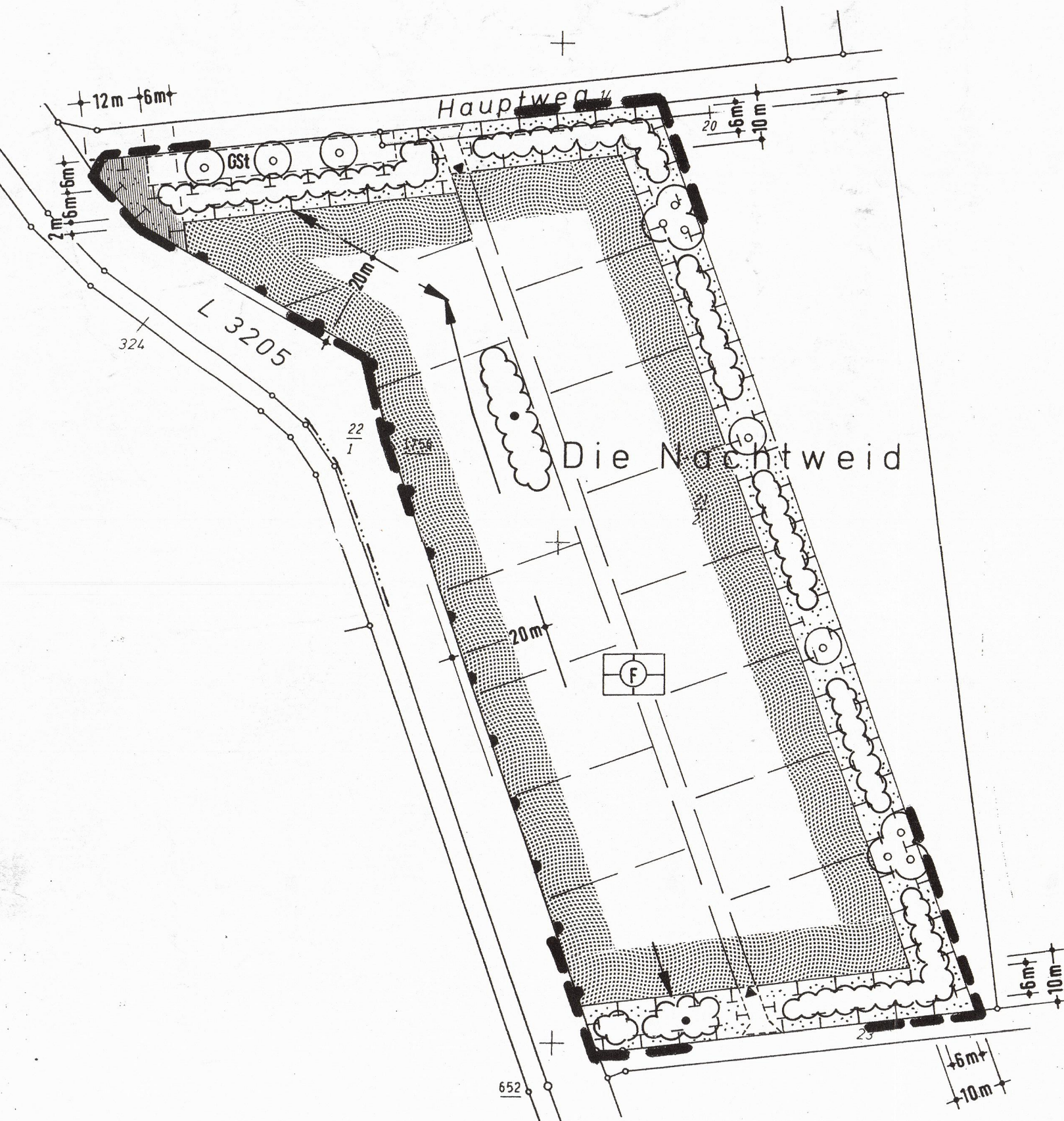


STADT KARBEN * STADTTEIL RENDEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 174 'DIE NACHTWEID'



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 Rasenwabelementen aus Recycling-Kunststoff befestigt werden.

2.1.2 Zugänge zu den Freizeitanlagen

2.1.2.1 Die Zugangsbereiche zu den Freizeitanlagen dürfen nur mit wasser gebundenen Belägen befestigt werden.

3. GRÜNFLÄCHEN § 9(1) Nr. 15, BauGB

3.1 Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

3.1.1 Freizeitanlagen

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 Freizeitanlagen

4.1 Freizeitanlagen 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 unter-sagt. 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 Freizeitgartens muß mindestens 500 m2 betragen. Klei-nere Parzellen haben Bestandsschutz.

4.6 Der Bau von Teichen ist nur mit einer ungebrannten Ton- oder einer Folienabdich-tung 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.

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 Anzupflanzender Baum

4.8 50% der Freizeitanlagenparzelle ist als extensive Obstwiese (2x Mahd / Jahr) anzu-legen. 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 Gartenläube 30 qm je Gartenparzelle nicht überschreiten. Die Befestigung darf ausschließlich mit was-ser gebundenen Materialien erfolgen.

4.11 Die Wasserentnahme aus dem Grundwasser ist ausschließlich für die Gartenbe-wässerung zulässig. Eine Wasserentnahme aus offenen Gräben oder offenen Gewässern ist unzulässig.

4.12 Der Erschließung der Freizeitanlagen dienende Gemeinschaftswege dürfen aus-schließlich mit wasser gebundenen Materialien befestigt werden.

Gestaltungsvorschriften für Gartenläuben und Einfriedungen:

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

4.14 Gartenläuben sind im Abstand von 3 m zur Grenze des Erschließungsweges je- weils in der Nordost- bzw. Nordwestecke der Parzelle zu errichten.

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

4.16 Gartenläuben sind einschließlich der Außenwandverkleidung in Holzbauweise auszuführen. Mindestens eine Außenwand ist mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.

4.17 Die Firsthöhe von Gartenläuben darf 2,50 m, ihre Dachneigung 20° nicht überstei-gen. Die Dachdeckung ist dunkel zu halten. Eine extensive Begrünung der Dach-flächen ist erwünscht.

4.18 Sichtschutzeinrichtungen sind - außer durch Hecken oder sonstige Pflanzungen - unzulässig.

4.19 Das Dachflächenwasser von Gartenläuben ist als Gießwasser zu verwenden, darüber hinaus anfallendes Dachwasser ist auf der Gartenparzelle zur Versicke-rung zu bringen. Der Bau von Zisternen ist unzulässig.

4.20 Wohnungen, Aufenthaltsräume, Unterkellerungen sowie Feuerstätten sind in Gar-tenläuben unzulässig.

4.21 Die Einfriedung von Freizeitanlagen ist mit Maschendrahtzaun sowie Wildgatterge-flecht (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.

4.22 Die Freizeitanlagen sind an ihren Grenzen zu anderen Nutzungen mit einem max. 1,50 m hohen Maschendrahtzaun einzufrieden und, soweit auf der dort angren-zenden Fläche kein anzupflanzendes Feldgehölz oder zu erhaltender Gehölzbe-stand festgesetzt ist, durch eine Hecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen einzugrünen. Die Hecke soll dem Zaun zur anderen Nutzung hin vorge-lagert sein. Die Mindestbreite der Hecke muß 3,00 m betragen. Die Pflanzenarten sind aus der Pflanzliste B auszuwählen.

5.2.1.1 Auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Stellen ist in eine Pflanzgrube von mindestens 1,0x1,0x0,80 m Tiefe ein Laubbaum der Pflanzliste A in der Qualität 'Hochstamm', 3x verschult, Stammumfang 14/16 cm' zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2.2 Anzupflanzendes Feldgehölz

5.2.2.1 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 Pflie-gemaßnahmen 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 Licht-entzug, das Wässern bei zu großer Trockenheit sowie ggf. das Ausschneiden von Totholz zu beschränken.

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.

5.3 Erhaltungsbefehle für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

5.3.1 Zu erhaltender geschlossener Gehölzbestand

5.3.1.1 Der entsprechend gekennzeichnete Gehölzbestand ist einschließlich des Wurzel-bereiches dauerhaft zu erhalten.

6. PFLANZENLISTEN

6.1. Pflanzliste 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

Pflanzliste 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 - Hundstrose
Rosa rubiginosa - Zaubrose
Salix caprea - Salweide
Salix cinerea - Grauweide
Viburnum opulus - Gem. Schneeball
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Corylus avellana - Haselnuß
Ligustrum vulgare - Liguster

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1. Bauverbotszone nach § 23(1) HStRG

7.1.1 Bauwerke, die ganz od. teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten) dürfen gem. § 23(1) HStRG innerhalb einer Entfernung von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 3205 nicht errichtet werden.

7.2 Annäherungssichtfläche nach § 47 HStRG und RAS-K-1 (1988)

7.2.1 Die im Plan dargestellte Annäherungssichtfläche ist von jeglicher Bebauung und Bewuchs über 0,80 cm Höhe gemessen von Fahrbahnoberkante freizuhalten bzw. falls erforderlich durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeitiger sichtbehindernden Einrichtungen erstmals herzustellen.

7.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gem. §§ 19, 47 HStRG

8. HINWEISE

8.1 Bodenfunde

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Boden-verfärbungen 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. Archäologi-sche Denkmalpflege, den Magistrat der Stadt Karben oder die Untere Denkmalbe-hörde beim Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten und die Funde in un-verändertem Zustand zu erhalten sowie gem. § 20 HDShG in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

8.2 Grundwasserschutz

Um Belastungen des Grundwassers zu vermeiden, soll in den Gärten Kompost-wirtschaft betrieben und auf mineralische Düngung sowie die Anwendung synthe-tischer Biozide verzichtet werden.

8.3 Brauchwasserversorgung

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

8.4 Abfallwirtschaft

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaß-nahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umge-hend nach § 19 HAltlastG 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.

8.5 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 - 61 d 04/01 - Kleingärten -

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

Meier

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

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

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 Belan-ge 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 16.1.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Karben, den 20.7.98

Bürgermeister

STADT KARBEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 174 'DIE NACHTWEID'

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

