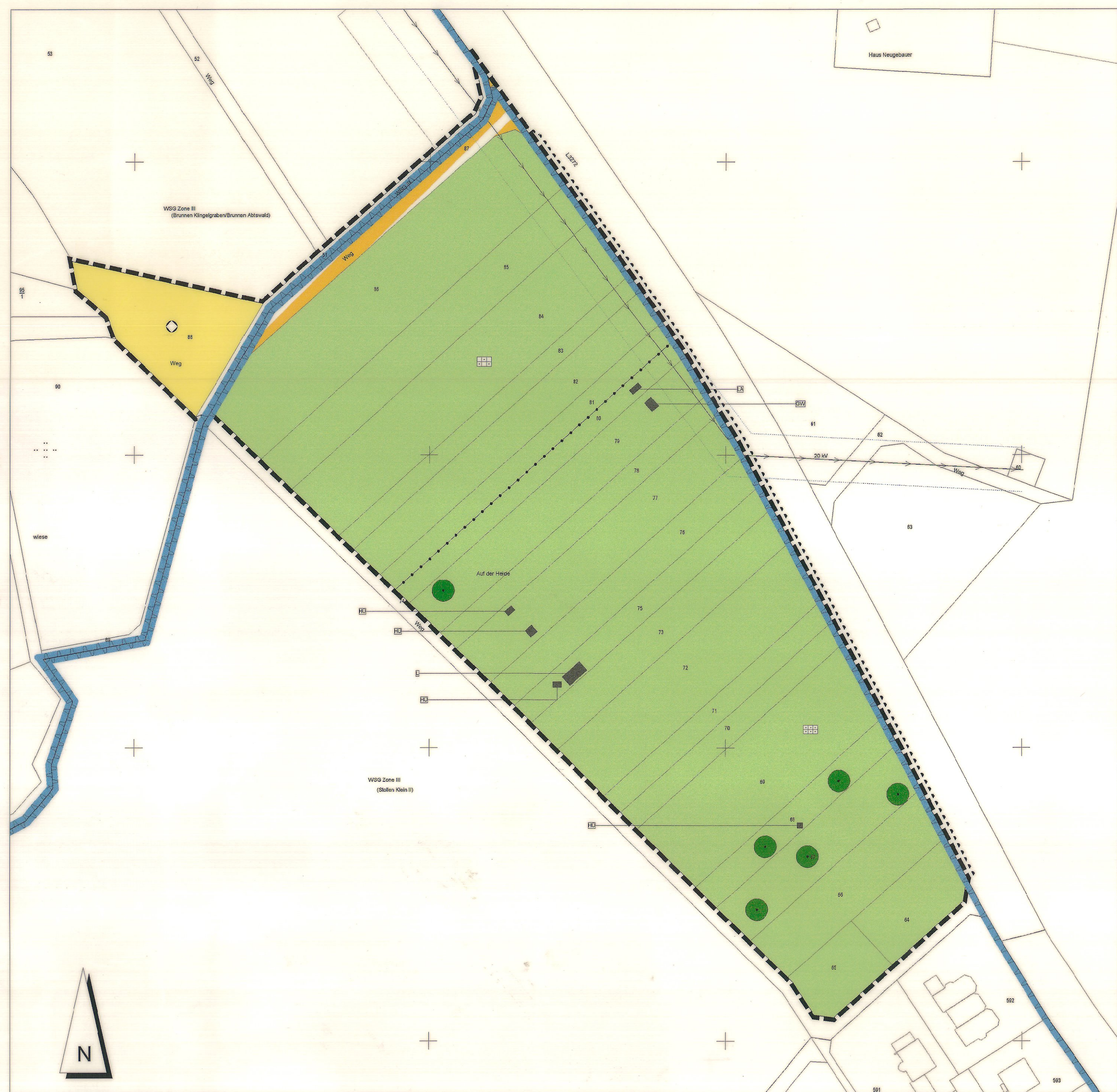


BEBAUUNGSPLAN KLEINGARTENGEBIETE GEISENHEIM

GARTENGEBIET "AUF DER HEIDE JOHANNISBERG" (NR. 9) 1 : 1.000



Verkehr (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche - Feldweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- Ver- und Entsorgungsflächen Zweckbestimmung
- Grünchnittsammelstelle

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche Zweckbestimmung:
- Freizeitgarten
- Streuobstwiese

Anpflanzungen / Erhaltung von Bäumen / Strüchern (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

- Zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Darstellung

- Vorhandene Katastergrenzen
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude Art der Bauten: LA Gartenlaube, HU Gerätehütte, GW Gewächshaus, L Überdachtes Lager
- Oberirdische Hochspannungseitung (20 kV) (mit beidseitigem Schutzstreifen jew. 7,50 m)
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Wasserschutzgebiet Zone III)

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art und Maß der zweckgebundenen baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und (2) BauGB)

Art des Gebäudes	Zahl der max. zulässigen Geschosse	Traufhöhe*	Absolute Höhe*	max. umbauter Raum einschl. überdachtem Freisitz
Gerätehütte	-	2,25 m	3,25 m	15 m ³
Gartenlaube	1	2,25 m	3,25 m	30 m ³

Es werden in Anlehnung an den Kleintierbereich nur Gerätehütten bis 15 m³ umb. Raum oder Gartenlauben bis 30 m³ umb. Raum zugelassen. Größere, jedoch rechtmäßig zustande gekommene Hütten (Bestandsschutz, erteilte Genehmigungen) sind von dieser Festsetzung solange nicht berührt, wie sie nicht erneuert bzw. neu errichtet werden.

Mit Ausnahmegenehmigung zulässig:

Vehunterstand	1	2,5 m	3,5 m	30 m ³ - max. zulässige Gebäudegrundfläche

Bei Pferdehaltung ist der Auslauf durch ein Paddock auf maximal 100 m² je Pferd zu begrenzen. Gewächshäuser sind zulässig, werden aber auf den max. umbaubaren Raum angerechnet. Ausnahmsweise können Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung nach § 9 (19) BauGB i.V. mit § 14 (1) BauVO zugelassen werden, wobei das Maß für Gartenlauben nicht überschritten werden darf. Sonstige bauliche Anlagen sind unzulässig.

*Traufhöhe / Absolute Höhe:

Angaben in m über gewachsenem Gelände als mittleres Maß aller Gebäudeseiten.

Je Nutzungseinheit sind in Abhängigkeit von der Grundstücksnutzung folgende Mindestgrößen und Gebäudetypen zulässig:

Freizeitgärten:

Die Mindestgröße je Nutzungseinheit beträgt 500 m². Es ist eine Gerätehütte oder eine Gartenlaube bzw. eine Gerätehütte und ein Vehunterstand (Ausnahmegenehmigung erforderlich) zulässig. Die Gebäude sind räumlich voneinander zu trennen.

Streuobstwiese:

Es ist (bei Viehhaltung) ausschließlich ein Vehunterstand zulässig (Ausnahmegenehmigung erforderlich).

Eine Nutzungseinheit ist eine Fläche mit einer eindeutigen Zuordnung in ein Eigentums- oder Pachtverhältnis. Anliegender Flächen gleicher oder unterschiedlicher Nutzung, die einem Pachtverhältnis zugeordnet sind, gelten als eine Nutzungseinheit. Es sind nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten je Flurstück zulässig.

2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Nach § 8 FStG und § 19 HStG besteht ein Zufahrtverbot für Flächen, die an Bundes- bzw. Landes- und Kreisstraßen angrenzen. Eine neue Erschließung darf nicht über das klassifizierte Straßennetz erfolgen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Bei der Errichtung baulicher Anlagen im Sinne der Festsetzung 1 sind diese so anzuordnen, dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am Geringsten ist.
- Bei der Errichtung baulicher Anlagen im Sinne der Festsetzung 1 sind diese im Bereich zwischen 5 und 30 m gemessen ab Wegeparzellengrenze anzuordnen.

4 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Stellplatzflächen sind grundsätzlich innerhalb der Nutzungseinheiten vorzusehen. Die Stellplätze sind in einem Bereich bis 10 m gemessen ab Wegeparzellengrenze anzuordnen. Dabei ist je Nutzungseinheit max. ein Stellplatz zulässig (vgl. Punkt A)B).

5 Fläche für Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Auf der mit der Zweckbestimmung „Grünchnittsammelstelle“ bezeichneten Fläche für Ver- und Entsorgung dürfen ausschließlich Grünabfälle gelagert werden.

6 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Freizeitgärten:

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgarten“ dienen der intensiven, nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung sowie der Freizeit und Erholung.

Streuobstwiese:

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ sind extensiv genutzte Weiden- oder Wiesenflächen, die einen Bestand von überwiegend hochstämmigen Obstgehölzen aufweisen. Eine Viehhaltung ist möglich.

7 Wasserschutzrechtliche Regelungen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III gelten die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die Wassergewinnungsanlagen Stollen „Klein I“ und Stollen „Klein II“ vom 06.08.02. Eventuelle Nutzungsrestriktionen richten sich nach den rechtlichen Maßgaben der Wasserschutzgebietsverordnung.

8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Private Wege, Terrassen sowie Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nur in wasserundurchlässiger Ausführung wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke hergestellt werden. Bei der Pflege und Unterhaltung von Grünflächen und Gärten ist auf die Verwendung von Herbiziden, nicht-biologischen Pflanzenschutz und mineralische Düngung zu verzichten.

9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Strüchern (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Randeingrünung

In Abhängigkeit von der festgesetzten Grundstücksnutzung gelten für die Randeingrünung der Grundstücke folgende Vorschriften:

Entlang der L 3272 ist eine Staubschutzpflanzung aus heimischen und standortgerechten Strüchern der Artenliste in 3-reihiger Ausführung (Reihenabstand 1 m, Einzelabstand 1 m) anzulegen.

Freizeitgärten:

Eingrünungen sind entlang der Erschließungswege sowie der Geltungsbereichsgrenze zwingend erforderlich. Sie sind aus heimischen standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste (vgl. 6.4) herzustellen. Entlang von öffentlichen Erschließungsanlagen sind sie mindestens 2-reihig im Reihenabstand von 1 m und im Einzelabstand von 1,5 m auszuführen.

Streuobstwiese:

Eingrünungen sind zulässig, sofern sie aus heimischen und standortgerechten Gehölzen der festgesetzten Artenliste hergestellt werden.

9.2 Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken

In Abhängigkeit von der Grundstücksnutzung gelten für die Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken folgende Vorschriften:

Freizeitgärten:

Gebäude auf den Grundstücken sind unter Berücksichtigung der Artenliste an mindestens zwei Außenwänden einzugrünen. Gewächshäuser bleiben unberücksichtigt.

Streuobstwiese:

Es sind nur hochstämmige Obstgehölze gemäß Artenliste zulässig. Bei zusätzlicher Weidenutzung sind die Gehölze gegen Verbiss zwingend zu schützen.

9.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen Hecken, Sträucher, sowie Laub- und Obstgehölze sind, soweit standortgerecht und heimisch, ausnahmslos zu erhalten. Bei notwendigen Ersatzpflanzungen oder bei Neupflanzungen sind Pflanzen gemäß Artenliste zu verwenden. Der Anteil sonstiger nicht heimischer oder nicht standortgerechter Ziergehölze und Koniferen darf je Parzelle höchstens 20 % der Anzahl betragen. Bei dem Einformen von Bäumen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Geisenheim in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

9.4 Artenvorschlag zur Eingrünung und Bepflanzung der privaten Grünflächen / Artenliste

Bäume:

- Acer campestre* – Feldahorn
- Acer platanoides* – Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus* – Bergahorn
- Alnus glutinosa* – Schwarzerle
- Betula pendula* – Weißbirke
- Carpinus betulus* – Hainbuche
- Fraxinus excelsior* – Esche
- Prunus padus* – Traubenkirsche
- Prunus mahaleb* – Weichselkirsche
- Prunus serotina* – Traubenkirsche
- Quercus robur* – Stieleiche
- Rhamnus frangula* – Faulbaum
- Sorbus aucuparia* – Eberesche
- Salix caprea* – Salweide
- Ulmus carpiniifolia* – Feldulme

Speierling:

- Sorbus domestica* – Speierling

Sträucher:

- Acer campestre* – Feldahorn
- Cornus mas* – Kornelkirsche
- Cornus sanguinea* – Roter Hartleigal
- Corylus avellana* – Hasel
- Euonymus europaeus* – Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare* – Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum* – Heckenkirsche
- Rosa canina* – Hundrose
- Prunus spinosa* – Schlehe
- Salix daphnoides* – Rauhweide
- Salix triandra* – Mandelweide
- Salix aurita* – Ohrweide
- Salix viminalis* – Korbweide
- Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa* – Traubenholunder
- Viburnum lantana* – Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus* – Wasserschneeball
- Rhamnus frangula* – Faulbaum

Heckenpflanzen für Grundstückseinfriedungen:

- Acer campestre* – Feldahorn
- Carpinus betulus* – Hainbuche
- Ligustrum vulgare* – Ligusterarten
- Taxus baccata* – Eibe

Ranker zur Eingrünung der Bauwerke:

- Hedera helix* – Efeu
- Kletterrosen – in Sorten
- Parthenocissus tricuspidata* – Veilchen – Wilder Wein
- Hydrangea petiolaris* – Kletterhortensie

Birnen:

- Gräfin von Paris
- Conference
- Gute Graue
- Schweizer Wasserbirne

B) Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO)

1 Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

Zulässig sind nur Dächer bis 30° Neigung. Dachgauben sind unzulässig. Dachaufbauten wie Antennen, Wasserspeicher etc. sind unzulässig. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen werden. Für die Dacheindeckung dürfen nur gedeckte Farben (schwarz, dunkelbraun bis grau) verwendet werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

1.2 Baukörper und Fassaden

Verhüllten sind generell nur in Ausnahmefällen zulässig. Sie sind in einfacher Bauweise auszuführen. Sie dürfen höchstens auf drei Seiten geschlossen sein. Die Umfassungswände sind in leichter Holzbauweise herzustellen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Zur Farbgebung sind nur gedeckte Farböne von schwarz bis dunkelbraun oder grau bzw. in der natürlichen Färbung des verwendeten Holzes zu verwenden.

Gerätehütten sind als Kleinbauten in einfacher Ausführung ohne Unterkellerung herzustellen. Die Umfassungswände sind in leichter Holzbauweise auszuführen. Fenster bzw. Vordächer sind nicht zulässig. Nur die Fundamente dürfen aus Ortbeton hergestellt werden. Überdachte Terrassen, Feuerstellen und Pergolen sind unzulässig. Zur Farbgebung sind nur gedeckte Farböne von schwarz bis dunkelbraun oder grau bzw. in der natürlichen Färbung des verwendeten Holzes zulässig.

Gartenlauben sind als kleine 1-geschossige Bauwerke in einfacher Ausführung ohne Feuerstelle herzustellen. Die Außenwände sind zu mauern oder in Holzkonstruktion auszubilden. Die Fundamente dürfen aus Ortbeton hergestellt werden. Die Fassaden sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Zur Farbgebung sind nur gedeckte Farböne von schwarz bis dunkelbraun oder grau bzw. in der natürlichen Färbung des verwendeten Holzes zulässig. Glasteile sind unzulässig.

Erdkeller sind nur in Ausnahmefällen, mit einem Raumvolumen bis 3 m³, ausschließlich zur Lagerung von Obst zulässig.

2 Einfriedungen

Freizeitgärten:

Einfriedungen sind als transparenter Holzzaun (natur, imprägniert, Stabanteil < 40 %, senkrechte Latung) oder Maschendrahtzaun (grün ummantelt) bis zu einer Höhe von 1,50 m und als lebende Hecke gemäß Artenliste bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Streuobstwiese:

Einfriedungen sind nur im Falle einer Tierhaltung zulässig.

3 Beleuchtung

Außenlichtquellen sind so anzuordnen, dass nur ein eingegrenztes Lichtfeld ohne Fernwirkung entsteht.

4 Freiflächen

Das dauerhafte Abstellen von Campinganhängern, Booten, Kraftfahrzeugen, Maschinen – mit Ausnahme der zur Gartenbewirtschaftung erforderlichen Maschinen – Zelten, Wagen und Anhängern sowie das dauerhafte Ablagern von Baustoffen und Bauteilen ist innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig. Die Errichtung von Treppen darf nur in den Materialien Naturstein oder Holz erfolgen. Die Errichtung von Stützmauern ist nur als Trockenmauer oder mit Galbienen in Natursteinausführung zulässig. Abfallbehälter sind nicht einsehbar auf dem Grundstück zu errichten und ggf. abzupflanzen.

C) Hinweise

1 Begriffsdefinitionen

Verhüllten dienen dem Schutz des Viehs vor den Unbilden der Witterung im Sinne einer artgerechten Tierhaltung. Die Unterbringung von Geräten und Futtermitteln spielt nur eine untergeordnete Rolle. Gartenlauben dienen der Unterbringung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen. Gerätehütten dienen der Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstücks notwendigen Geräte. Sie dienen nicht dem Aufenthalt auf dem Grundstück.

2 Denkmalschutz

Vor- und frühgeschichtliche Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund gemäß § 20 (3) HDStMG dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Geisenheim oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis erfolgen.

3 Ver- und Entsorgung

Eine zentrale Wasserversorgung und -entsorgung ist für die privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Freizeitgarten“ und „Streuobstwiese“ nicht vorgesehen. Regenauffangbehälter auf den Grundstücken sind zulässig, soweit diese eingegrünt werden. Der Überlauf von Regenwasserzisternen bzw. Regenwasseranfangbehältern (oberirdisch) ist oberflächlich über die belebte Bodenebene zu verlecken. Campingtoiletten können benutzt werden, sofern das Gebiet außerhalb der Wasserschutzgebietszone I und II liegt. Vor einer Bebauung innerhalb des Schutzstreifens der innerhalb des Gebietes verlaufenden 20 kV-Freileitung (beidseitig der Leitung 7,50 m) ist mit der SÜWAG Rücksprache zu halten.

4 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Flächen

Bei der Errichtung von Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Flächen sind die Vorschriften des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

5 Grünflächen

Das anfallende organische Material sollte auf dem jeweiligen Grundstück belassen und kompostiert werden; der auf dem Grundstück hergestellte Kompost kann anstelle von leichtlöslichem Mineraldünger verwendet werden. Größere Mengen anfallenden Grünchnitts können auf der dafür vorgesehenen Fläche gesammelt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 17.11.2002 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gartengebiet „Auf der Heide Johannisberg“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im Rheingau-Echo Nr. 5473 vom 22.11.2002. Geisenheim, 03.05.2004. Bürgermeister Manfred Federhen

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 01.04.2002 bis 30.03.2002 durch Auslegung im Rathaus durchgeführt. Geisenheim, 03.05.2004. Bürgermeister Manfred Federhen

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.08.2002 gemäß § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt. Geisenheim, 03.05.2004. Bürgermeister Manfred Federhen

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung in der Sitzung vom 03.11.2002 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Geisenheim, 03.05.2004. Bürgermeister Manfred Federhen

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2005 bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.07.2005 bis 20.08.2005 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich gesäuert oder zu Protokoll gegeben werden können, am 28.08.2005 im Rheingau-Echo Nr. 70 bekannt gemacht worden. Geisenheim, 03.05.2004. Bürgermeister Manfred Federhen

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.08.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Geisenheim, 03.05.2004. Bürgermeister Manfred Federhen

Genehmigungsermerk Regierungspräsidium Darmstadt am 20. Juni 2005. Genehmigt am 20. Juni 2005. Regierungspräsidium Darmstadt im Auftrag. Bürgermeister Manfred Federhen

Darmstadt, 15. Juli 2005. Der Bebauungsplan ist am 14. Juli 2005 gemäß § 10 (3) BauGB bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthielt einen Hinweis auf die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. In der Bekanntmachung ist ferner auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14. Juli 2005 in Kraft getreten. Geisenheim, 15. Juli 2005. Bürgermeister Manfred Federhen

Auftraggeber: Stadt Geisenheim / Rheingau - Taunus - Kreis			
Projekt: Bebauungsplan Kleingartengebiete Geisenheim Gartengebiet „Auf der Heide Johannisberg“ (Nr. 9)			
Plan-Nr.: 1	Maßstab: 1 : 1.000	Datum: Juli 2003	Die Landschaftsarchitekten Birkau - Bortfelder + Ingenieure Landschaftsarchitektur Landschaftsplanung Orts- und Umwelplanung TAUNUSSTRASSE 47 65113 WEISBACH FON: 0611-53173-0 FAX: 0611-53173-88 info@dl-landschaftsarchitekten.de www.dl-landschaftsarchitekten.de
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.07.2003			
Manfred Federhen (Bürgermeister)			