

BEBAUUNGSPLAN KLEINGARTENGEBIETE GEISENHEIM

GARTENGEBIET "BLAUBACH" (NR. 1) 1 : 2.000



- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Feldweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
 - Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - Freizeitgarten
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)**
 - 5 m - Gewässerschutzstreifen
 - Anpflanzungen / Erhaltung von Bäumen / Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
 - Zu erhaltende Bäume
 - Zu erhaltende Sträucher

- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Wasseroberfläche
 - Vorhandene Katastergrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Unterirdische Hochspannungseitung (20kV)
- Nachrichtliche Darstellung**
 - Vorhandene Gebäudeteile
 - Art der Bauten:
 - LA Gartenlaube
 - HD Gerätekabine
 - GA Garage
 - GW Gewächshaus
 - S Schuppen
 - B Blumenbeet
 - T Tierhaltung
 - L Überdachtes Lager

- Überschwemmungsbereich des Blaubachs (§ 69 HWG)**
- Vorhandene Gebäude**

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 d. max. zulässigen Geschosse	Traufhöhe*	Absolute Höhe*	max. umbauter Raum einschl. überdachtem Freizeitz
Gerätekabine	-	2,25 m	3,25 m	15 m³
Gartenlaube	1	2,25 m	3,25 m	30 m³

Es werden in Anlehnung an den Kleinbauernlass nur Gerätekabine mit 15 m³ umb. Raum oder Gartenlaube bis 30 m³ umb. Raum zugelassen.

Größe, 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:

Mehrerstöckigkeit	1	2,5 m	3,5 m	30 m² - 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 ausgerechnet. Ausnahmmweise können Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleinierhaltung nach § 9 (19) BauGB i.V.m. mit § 14 (1) BauNVO 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 mittlere Maß aller Gebäudesseiten.

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

Freizeitgärten: Die Mindestgröße je Nutzungseinheit beträgt 150 m². Es ist eine Gerätekabine oder eine Gartenlaube bzw. eine Gerätehütte und ein Mehreinstand (Ausnahmegenehmigung erforderlich) zulässig. Die Gebäude sind räumlich voneinander zu trennen.

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

Nach § 8 FStrG und § 19 HStrG 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 Anlage (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- a) Bei der Errichtung baulicher Anlagen im Sinne der Festsetzung 1 sind diese so anzuordnen, dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am geringsten ist.
- b) Bei der Errichtung baulicher Anlagen im Sinne der Festsetzung 1 sind diese in einem Bereich zwischen 3m und 20m gemessen ab Wegeparallellengrenze anzuordnen.

Bestehende Zaunanlagen und Hütten direkt im Uferbereich (Flächen zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante und die hieran angrenzenden Flächen in einer Breite von fünf Metern) und im Überschwemmungsbereich können, soweit sie kein Abflusshindernis darstellen und somit eine öffentliche Gefahr bilden, erhalten bleiben. Jedoch sind für eventuelle Neuanlagen von Zäunen und Hütten der Uferbereich und das Überschwemmungsgebiet freizuhalten. Eventuell vorhandene Einbauten zur Erleichterung des Wasserschöpfens, Treppenanlagen im Ufer und sonstige Abflusshindernisse im Vorfluter genießen keinen Bestandsschutz, da sie ein Abflusshindernis und somit eine Gefährdung darstellen. Sie sind zu entfernen.

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 ab Wegeparallellengrenze anzuordnen. Dabei ist je Nutzungseinheit max. ein Stellplatz zulässig (vgl. Punkt A9).

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

Freizeitgärten: Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ dienen der intensiven nicht-erwerbsmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung, sowie der Freizeit und Erholung.

6 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.

Freizeitgärten sind im Sinne einer landschaftsbildgerechten und umweltgerechten Bewirtschaftung und Pflege dauerhaft zu bewirtschaften.

Die Nutzung des Blaubachs zur Energiegewinnung ist unzulässig.

Entlang der Bachparallelen ist generell der Uferbereich (Flächen zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante und die hieran landschaftsgränzenden Flächen in einer Breite von fünf Metern) und das Überschwemmungsgebiet von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Die Verwendung und Lagerung von wassergefährdenden Materialien ist unzulässig.

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

7.1 Randeingrünung

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

Freizeitgärten: Eingrünungen sind zulässig, sofern sie aus heimischen und standortgerechten Gehölzen der Artenliste unter Punkt 7.4 hergestellt werden.

7.2 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 einzugrün. Gehäuseränder bleiben hiervon unberücksichtigt.

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

Das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen im Uferbereich wird untersagt, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient. Maßnahmen dieser Art sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Wiesbaden, im Vorfeld abzuklären. Die Baumschutzsatzung der Stadt Geisenheim ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. 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 standortgerechter Ziergehölze und Koniferen darf je Parzelle höchstens 20% der Anzahl betragen.

7.4 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 – Eiche
Prunus padus – Traubenkirchweide
Prunus mahaleb – Weichkirchweide
Prunus serotina – Traubenkirchweide
Quercus robur – Stieleiche
Rhamnus frangula – Faulbaum
Sorbus aucuparia – Eberesche
Salix caprea – Salweide
Ulmus carpinifolia – Feldulme

Speierling:
Sorbus domestica

Sträucher:

Acer campestre – Feldahorn
Comus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Roter Hartweid
Corylus avellana – Hasel
Elaeagnus argentea – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
Loniceria xylosteum – Heckenkirchweide
Rosa canina – Hundrose
Prunus spinosa – Schlehe
Salix daphnoides – Schimmelweide
Salix triandra – Mandelweide
Salix aurita – Ohrweide
Salix viminalis – Korbweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa – Traubenholunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Wasserschneeball
Phytolacca frangula – Faulbaum

Hochstimmige Obstbäume alter, lokaler Sorten:

Äpfel:
Erbacher Klosterapfel
Winterambour
Ordnungsapfel
Prinzenapfel
Roter Bockloop
Roter Berlebach
Goldrenette aus Elmheim
Rheinische Schafnase
Kaiser Wilhelm

Heckenpflanzen für Grundstückeingrünungen:

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Ligustrum vulgare – Ligusterart
Taxus baccata – Eibe

Ranker zur Eingrünung der Bauwerke:

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

Birne:
Gräfin von Paris
Conférence
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 Dachdeckung dürfen nur gedackte Farben (schwarz, dunkelbraun bis grau) verwendet werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

1.2 Baukörper und Fassaden

Viehhöfen 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 gedackte Farböne von schwarz bis dunkelbraun oder grau bzw. in der natürlichen Färbung des verwendeten Holzes zu verwenden.

Gerätekabine 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 gedackte 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 auszuführen. Die Fundamente dürfen in Ortbeton hergestellt werden. Die Fassaden sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Zur Farbgebung sind nur gedackte Farböne von schwarz bis dunkelbraun oder grau bzw. in der natürlichen Färbung des verwendeten Holzes zulässig. Glasbausteine sind unzulässig.

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

Als Toilettenanlagen sind nur transportable Toiletten bzw. Trockentoiletten zulässig.

2 Einfriedungen

Freizeitgärten: Einfriedungen sind als transparenter Holzzaun (natur, imprägniert, Stabstahl <40%, senkrechte Lattung) 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.

3 Beleuchtung

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

4 Freiflächen

Das dauerhafte Abstellen von Campingshänger, Booten, Kraftfahrzeugen, Maschinen – mit Ausnahme der zur Gartenbewirtschaftung erforderlichen Maschinen – Zellen, Wagen und Anhänger sowie das dauerhafte Abstellen von Booten und Bootteilen 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 Gabionen in Natursteinausführung zulässig. Abfallbehälter sind nicht einsehbar auf dem Grundstück zu errichten und ggf. abzupflanz. Die Verwendung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nicht zulässig.

C) Hinweise

1 Begriffsdefinitionen

Viehhöfen 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.

Gerätekabine dienen der Unterbringung der für die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes 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) HDStSchG 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 „Freizeitgärten“ nicht vorgesehen. Regenauflangbehälter auf den Grundstücken sind zulässig, soweit diese eingegründet werden. Der Überlauf von Regenwasserzisternen bzw. Regenwasseranfangbehältern (oberirdisch) ist oberflächlich über die bebaute Bodenzone zu versickern. Campingtoiletten können benutzt werden, sofern das Gebiet außerhalb der Wasserschutzgebietszone I und II liegt. Die Wasserentnahme aus einem Vorfluter ist nur dann erlaubnispflichtig, wenn das Wasser mit Handschöpfgefäßen geschöpft wird. Wasserentnahmen mittels einer Pumpe bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 19 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

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

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 oder auf dem Grundstück hergestellte Kompost kann anstelle von leichtlöslichem Mineraldünger verwendet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 17.12.1992 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gartengebiet „Blaubach“ beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch den Ausdruck im Rheingau-Echo Nr. 11/92 vom 22.12.1992...

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 21.11.1992 bis 30.01.1993 durch Auslegung im Rathaus durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.08.1992 gemäß § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich geäußert oder zu Protokoll gegeben werden können, am 18.07.1992 im Rheingau-Echo Nr. 21 bekannt gemacht worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung vom 11.11.2002 den Bebauungsplan und die Begründung in der Sitzung vom 05.11.1992 beschlossen und die Auslegung bestätigt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2002, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.07.2002 bis 30.08.2002 öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich geäußert oder zu Protokoll gegeben werden können, am 18.07.1992 im Rheingau-Echo Nr. 21 bekannt gemacht worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung vom 16.07.1992 das Ergebnis mitgeteilt worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung vom 16.07.1992 das Ergebnis mitgeteilt worden.

Genehmigungsvermerk Regierungspräsidium Darmstadt

Darmstadt, (Stapel) Regierungspräsidium Darmstadt

Der Bebauungsplan ist am 31.02.2003 gemäß § 10 (3) BauGB bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthält einen Hinweis auf die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. In der Bekanntmachung ist ferner auf die Geltendmachung der Verjährung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsmittel (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdochen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.08.2003 in Kraft getreten.

Geisenheim, 01.08.2003

Manfred Federhen (Bürgermeister)

Die Landratsarchitekten

Die Landratsarchitekten

Die Landratsarchitekten

Die Landratsarchitekten

Die Landratsarchitekten

Die Landratsarchitekten

Die Landratsarchitekten

Die Landratsarchitekten

Die Landratsarchitekten

Die Landratsarchitekten

Die Landratsarchitekten

Die Landratsarchitekten

Die Landratsarchitekten

Die Landratsarchitekten

Die Landratsarchitekten

Die Landratsarchitekten

Die Landratsarchitekten

Die Landratsarchitekten