

BEBAUUNGSPLAN KLEINGARTENGEBIETE GEISENHEIM

GARTENGEBIET "ECKERGRUBE" (NR. 2) 1 : 2.000



Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche - Feldweg

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Zweckbestimmung:
 - Dauergrünland
 - Streuwiese
 - Freizeitgarten

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

- Zu erhaltende Bäume
- Zu erhaltende Sträucher

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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 einsch. überdachtem Freisitz
Gerälehütte	-	2,25 m	3,25 m	15 m ²
Gartenlaube	1	2,25 m	3,25 m	30 m ²

Es werden in Anlehnung an den Kleingartenanlass nur Gerätehütten bis 15 m² umb. Raum oder Gartenlauben bis 30 m² 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 ² - 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. umbauteren Raum angerechnet. Ausnahmsweise können Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung nach § 9 (19) BauGB LV. 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 gewachsenen Gelände, als mittleres Maß aller Gebäudesellen.

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.

Dauergrünland:

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

Streuwiese:

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

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

2 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 5 m und 30 m gemessen ab Wegeparzellengrenze anzuordnen.

3 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 Wegeparzellengrenze anzuordnen. Dabei ist je Nutzungseinheit max. ein Stellplatz zulässig.

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

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

Dauergrünland: Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ sind für extensiv genutzte Wiesen und Weiden bestimmt, auf denen Tierhaltung möglich ist.

Nachrichtliche Darstellung

- Vorhandene Katastergrenzen
- Flurstücksnummer
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
- Unterirdische Hochspannungslleitung (20 kV)
- vorhandene Gebäude

Art der Bauten:

- LA Gartenlaube
- HÜ Gerätehütte
- GA Garage
- S Schuppen
- GW Gewächshaus
- B Bieneinstock
- T Tierhaltung
- L Überdachtes Lager
- RH Reithütte

Streuwiese:

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

5 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 wasserdurchlässiger Ausführung wie z.B. Rasengitterstein, Rasenplatten, Schotterrasen oder wasserbündiger 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. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ sind fachgerecht herzustellen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

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

6.1 Randeingrünung

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

Freizeitgärten: Die 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 Erschließungen sind sie mindestens 2-reihig im Reihenabstand von 1 m und im Einzelabstand von 1,5 m auszuführen. Dauergrünland: Bei Wiesen und Weiden sind keine Eingrünungen erforderlich.

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

6.2 Pflanzenmaßnahmen auf Privatgrundstücken

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

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

Dauergrünland: Bei Wiesen und Weiden sind nur hochstämmige Obstgehölze gemäß Artenliste zulässig. Bestehende und neu gepflanzte Gehölze auf Weiden sind zwingend gegen Schäden durch Weidetiere zu schützen.

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

6.3 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 standortgerechter Ziergehölze und Koniferen darf je Parzelle höchstens 20 % der Anzahl betragen. Bei dem Enternen von Bäumen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Geisenheim in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

6.4 Artenvorschlag zur Eingrünung und Bepflanzung der privaten Grünflächen / Artenliste

- Bäume:**
 - Acer campestre* – Feldahorn
 - Acer platanoides* – Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus* – Bergahorn
 - Alnus glutinosa* – Schwarzalpe
 - Betula pendula* – Weißbirk
 - Carpinus betulus* – Hainbuche
 - Fraxinus excelsior* – Esche
 - Prunus padus* – Traubenkirchweide
 - Prunus mahaleb* – Weichhäutliche
 - Prunus serotina* – Traubenkirchweide
 - Quercus robur* – Stieleiche
 - Prunus spinosa* – Schlehe
 - Sorbus aucuparia* – Eberesche
 - Salix caprea* – Salweide
 - Ulmus carpiniifolia* – Feldulme
- Spierlerie:**
 - Sorbus domestica*
- Sträucher:**
 - Acer campestre* – Feldahorn
 - Comus mas* – Kornelkirsche
 - Comus sanguinea* – Roter Hartriegel
 - Corylus avellana* – Hasel
 - Eucalyptus europaeus* – Pflaumlindchen
 - Ligustrum vulgare* – Gemeiner Liguster
 - Lonicera xylosteum* – Heckenkirchweide
 - Rosa canina* – Hundrose
 - Rhamnus frangula* – Faulbaum
 - 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
- Hochstämmige Obstbäume älter, lokaler Sorten:**
 - Äpfel:*
 - Erbacher Klosterapfel
 - Winterramour
 - Ontarioapfel
 - Prinzapfel
 - Roter Boskoop
 - Roter Bismarck
 - Goldrenette aus Blenheim
 - Rheinische Schafnase
 - Kaiser Wilhelm
 - Heckenpflanzen für Grundstückseingrünungen:**
 - Acer campestre* – Feldahorn
 - Carpinus betulus* – Hainbuche
 - Ligustrum vulgare* – Ligusterarten
 - Taxus baccata* – Eibe
 - Ranke zur Eingrünung der Bauwerke:**
 - Hedera helix* – Efeu
 - Kletterrosen – in Sorten
 - Parthenocissus tricuspidata* – Wilder Wein
 - Gute Graue
 - Schweizer Wasserlime

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. Dachbauten wie Antennen, Wasserspeicher etc. sind unzulässig. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen werden. Für die Dachindeckung dürfen nur gedeckte Farben (schwarz, dunkelbraun bis grau) verwendet werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

1.2 Baukörper und Fassaden

Vehhütten 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 Holzbaweise herzustellen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Zur Farbgebung sind nur gedeckte Farbtöne 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 Holzbaweise 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 Farbtöne 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 Färbung sind nur gedeckte Farbtöne 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 Raumbolumen bis 3 m³, ausschließlich zur Lagerung von Obstzulässig.

2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als transparenter Holzzaun (natur, imprägniert, Stabanker < 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.

Dauergrünland: Bei einer reinen Wiesenutzung sind Einfriedigungen nicht zulässig. Einfriedigungen bei Weiden sind entsprechend dem Schutzbedürfnis der gehaltenen Tiere in Holzbaweise mit einfacher Drahtabtrennung auszuführen.

Streuwiese: Einfriedigungen sind nur im Falle einer Tierhaltung zulässig (siehe oben unter Dauergrünland).

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 – Zellen, 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 Gabionen in Natursteinausführung zulässig. Abfallbehälter sind nicht einsehbar auf dem Grundstück zu errichten und ggf. abzupflanzen.

C) Hinweise

1 Begriffsdefinitionen

Vehhütten 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 den Grundstücken 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) DSchG 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“, „Dauergrünland“ und „Streuwiese“ nicht vorgesehen. Regenauffangbehälter auf den Grundstücken sind zulässig, soweit diese eingegründet werden.

Der Überlauf von Regenwasserzisternen bzw. Regenauffangbehältern (oberirdisch) ist oberflächlich über die bebauete Bodenebene zu verleiten. Campingtoiletten können benutzt werden, sofern das Gebiet außerhalb der Wasserschutzgebietszone I und II liegt.

4 Einfriedigungen entlang landwirtschaftlich genutzter Flächen

Bei der Errichtung von Einfriedigungen 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 12.12.1972 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gartengebiet „Eckergrube“ beschlossen.

Die örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans (Abdruck im Rheingau-Echo Nr. 51/73 vom 22.12.1972) Geisenheim, d.1.12.1972. Bürgermeister Manfred Federhen

Die frühzeitig Bürgerbeauftragten (1) BauGB wurde in der Zeit vom 21.12.1972 bis 30.1.1973 durch Auslegung bekannt gemacht. Geisenheim, d.1.12.1972. Bürgermeister Manfred Federhen

Die Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 21.12.1972 gemäß § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt. Geisenheim, d.1.12.1972. Bürgermeister Manfred Federhen

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung in der Sitzung vom 21.12.1972 beschlossen und genehmigt. Geisenheim, d.1.12.1972. Bürgermeister Manfred Federhen

Der Entwurf des Bebauungsplans (1) BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde mit Begründung gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 21.12.1972 bis 30.1.1973 öffentlich ausgestellt. Geisenheim, d.1.12.1972. Bürgermeister Manfred Federhen

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung mit jeder schriftlich geäußert oder zu Protokoll genommen werden können, am 12.12.1972 im Rheingau-Echo Nr. 27 bekannt gemacht worden. Geisenheim, d.1.12.1972. Bürgermeister Manfred Federhen

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.12.1972 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Geisenheim, d.1.12.1972. Bürgermeister Manfred Federhen

Genehmigungsvermerk Regierungspräsidium Darmstadt

Der Bebauungsplan ist am 31.07.2003 gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthielt 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 Geltungsdauer der Verlesung von Verfassens- 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 31.07.2003 in Kraft getreten. Geisenheim, d.1.12.1972. Bürgermeister Manfred Federhen

Stadt Geisenheim / Rheingau - Taunus - Kreis

Projekt: **Bebauungsplan Kleingartengebiete Geisenheim Gartengebiet „Eckergrube“ (Nr. 2)**

Plan-Nr.: 1 Maßstab: 1 : 2.000 Datum: Juli 2003

Die Landschaftsarchitekten Bries - Bräfler e.leguere

Landschaftsarchitektur Landschaftsplanung Orts- und Umgebungsplanung

TÄUNUSSTRASSE 47 65129 WIESBADEN FON: 0611-53173-0 FAX: 0611-53173-50

www.landschaftsarchitekten.de

Manfred Federhen (Bürgermeister)

Die Landschaftsarchitekten