

BEBAUUNGSPLAN KLEINGARTENGEBIETE GEISENHEIM

GARTENGEBIET "HEIDE" (NR. 3) 1 : 1.000



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

- Öffentliche Verkehrsfläche - Feldweg

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Zweckbestimmung: Freizeitanlage, Streuobstwiese

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

- Zu erhaltende Bäume
- Zu erhaltende Strücher

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Darstellung

- Vorhandene Katastergrenzen
- Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

- Art der Bauten: LA Gartelaube, HD Gerätehütte, T Tierhaltung, B Bienerstock

- Unterirdische Gashochdruckleitung

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. überdachten Freisitz
Gerätehütte	-	2,25 m	3,25 m	15 m³
Gartelaube	1	2,25 m	3,25 m	30 m³

Es werden in Anlehnung an den Kleinbautenerlass nur Gerätehütten bis 15 m³ umb. Raum oder Gartelauben 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:

Viehunterstand	1	2,5 m	3,5 m	30 m³ - max. zulässige Gebäudegrundfläche
----------------	---	-------	-------	---

Bei Pferdehaltung ist der Auslauf durch ein Paddock auf max. 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) BauNVO zugelassen werden, wobei das Maß für Gartelauben nicht überschritten werden darf. Sonstige bauliche Anlagen sind unzulässig.

*Traufhöhe / Absolute Höhe:

Angaben in m über gewachsenem Gelände, als mittleres Maß aller Gebäudeselten. Je Nutzungseinheit sind in Abhängigkeit von der Grundstücksnutzung folgende Mindestgrößen und Gebäudetypen zulässig:

Freizeitgärten:

Die Mindestgröße je Nutzungseinheit beträgt 700 m². Es ist eine Gerätehütte oder eine Gartelaube bzw. eine Gerätehütte und ein Viehunterstand (Ausnahmegenehmigung erforderlich) zulässig. Die Gebäude sind räumlich voneinander zu trennen.

Streuobstwiese:

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

Eine Nutzungseinheit ist eine Fläche mit einer eindeutigen Zuordnung in ein Eigentums- oder Pachtverhältnis. Aneinandergränzende 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 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 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 3 m und 30 m gemessen ab Wegeparzellengrenzen anzuordnen.

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

Stellplatzflächen sind grundsätzlich innerhalb der Nutzungseinheiten vorzuziehen. Die Stellplätze sind in einem Bereich bis 10 m ab Wegeparzellengrenzen anzuordnen. Dabei ist je Nutzungseinheit max. 1 Stellplatz zulässig (vgl. Punkt A) 5).

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.

Streuobstwiese:

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Streuobstwiese' sind extensiv genutzte Weiden- oder Wiesflächen, die einen Bestand von überwiegend hochstämmigen 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. Rasengittersteine, Rasengraster, Schotterrasen oder wassergebundene Decke hergestellt werden. Bei der Pflege und Unterhaltung von Grünflächen und Gärten ist auf die Verwendung von Herbiziden, nicht-biologischen Pflanzenschutz und auf mineralische Dünger zu verzichten.

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:

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.

Streuobstwiese:

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

6.2 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 hiervon unberücksichtigt.

Streuobstwiese:

Es sind nur hochstämmige Obstgehölze gemäß Artenliste zulässig. Bei zusätzlicher Weidennutzung sind die Gehölze gegen Verbleib 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 Ziiergehölze darf je Parzelle höchstens 20 % der Anzahl betragen.

Bei dem Entfernen 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 - Schwarzalre
- Betula pendula - Weißbirke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fragaria vesicaria - Erdbeere
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Prunus mahaleb - Weichselkirsche
- Prunus serotina - Traubenkirsche
- Quercus robur - Stieleiche
- Rhemnus frangula - Faulbaum
- Sambucus racemosa - Eberesche
- Salix caprea - Salweide
- Ulmus carpiniifolia - Feldulme

Sträucher:

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

Hochstämmige Obstbäume alter, lokaler Sorten:

Äpfel:

- Erbacher Klosterapfel
- Winterrambour
- Ontarioapfel
- Prinzenapfel
- Roter Boskoop
- Rotar Berlepsch
- Goldrenette aus Bismheim
- Rheinische Schafsnaese
- Kaiser Wilhelm

Speierling:

- Sorbus domestica

Heckenpflanzen für Grundstückeinfriedungen:

- 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 - Veitchii - Wilder Wein
- Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie

Birne:

- 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

Viehütten sind generell nur in Ausnahmefällen zulässig. Sie sind in einfachster Bauweise auszuführen. Sie dürfen höchstens auf drei Seiten geschlossen sein. Die Umfassungswände sind in leichter Holzbauteile herzustellen. Eine Unterkerllung 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 einfachster Ausführung ohne Unterkerllung herzustellen. Die Umfassungswände sind in leichter Holzbauteile 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.

Gartelauben sind als kleine 1-geschossige Bauwerke in einfacher Ausführung ohne Feuerstelle herzustellen. Die Außenwände sind zu mauern oder in Holzkonstruktion auszuführen. Die Fundamente dürfen aus Ortbeton hergestellt werden. Die Fassaden sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Zur Farbgebung 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 Rauminhalt von bis zu 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, unangeteilt) 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 begrenztes Lichtfeld ohne Fernwirkung entsteht.

4 Freiflächen

Das dauerhafte Abstellen von Campinganhängern, Booten, Kraftfahrzeugen, Maschinen - mit Ausnahme der zur Gartenbewirtschaftung erforderlichen Maschinen - Zelte, 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

Viehütten dienen dem Schutz des Viehs vor den Unbilden der Witterung im Sinne einer angemessenen Tierhaltung. Die Unterbringung von Geräten und Futtermitteln spielt nur eine untergeordnete Rolle. Gartelauben 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) HDStGH dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Geisenheim oder der Unteren Naturschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis erfolgen.

3 Ver- und Entsorgung

Eine zentrale Wasserversorgung und -entsorgung ist für die privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen 'Freizeitgärten' und 'Streuobstwiese' nicht vorgesehen.

Regenabfängerbehälter auf den Grundstücken sind zulässig, soweit diese eingegrünt werden. Der Überlauf von Regenwassersystemen bzw. Regenwasserabfängerbehältern (oberirdisch) ist oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versichern.

Campingboillen können benutzt werden, sofern das Gebiet außerhalb der Wasserschutzgebietszone I und II liegt.

Die im Geltungsbereich verlaufende Gashochdruckleitung darf nicht überbaut werden.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 12.11.1992 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gartengebiet „Heide“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im Rheingau-Echo Nr. 8/13 vom 22.12.1992; Geisenheim, 03.05.2004. Bürgermeister Manfred Federhen

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 01.09.1997 bis 30.09.1997 durch Auslegung im Rathaus durchgeführt. Geisenheim, 03.05.2004. Bürgermeister Manfred Federhen

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.08.01 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 05.11.1998 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Geisenheim, 03.05.2004. Bürgermeister Manfred Federhen

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2002, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.07.2002 bis 10.08.2002 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich geäußert oder zu Protokoll gegeben werden können, am 26.07.2002 im Rheingau-Echo Nr. 24 bekannt gemacht worden. Geisenheim, 03.05.2004. Bürgermeister Manfred Federhen

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.07.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Geisenheim, 03.05.2004. Bürgermeister Manfred Federhen

Genehmigungserklärung Regierungspräsidium Darmstadt am 20. Juni 05. Az. 33-20.1.2005. Regierungspräsidium Darmstadt im Auftrag des Kronen-Regierungspräsidium Darmstadt.

Official stamps and signatures: Regierungspräsidium Darmstadt, Kronen-Regierungspräsidium Darmstadt, and signatures of Manfred Federhen and others.

Der Bebauungsplan ist am 1.5.2005 gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht 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 Ergehen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15. Juli 2005 in Kraft getreten. Geisenheim, 15. Juli 2005. Bürgermeister Manfred Federhen

Administrative box: Auftraggeber: Stadt Geisenheim / Rheingau-Taunus-Kreis. Projekt: Bebauungsplan Kleingartengebiete Geisenheim Gartengebiet „Heide“ (Nr. 3). Plan-Nr.: 1, Maßstab: 1:1.000, Datum: Juli 2003. Includes contact info for Landschaftsarchitekten and a signature of Manfred Federhen.