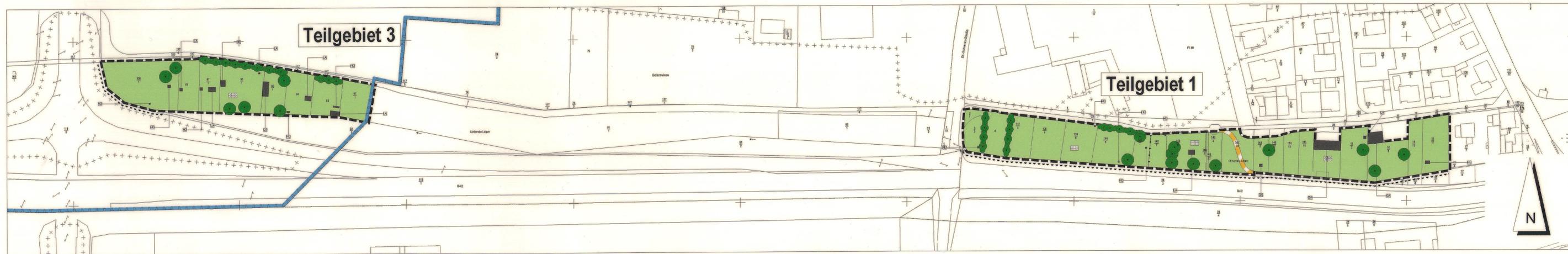


BEBAUUNGSPLAN KLEINGARTENGEBIETE GEISENHEIM

GARTENGEBIET "LÖSER" (NR. 5) 1 : 1.000



Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

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

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche Zweckbestimmung:
- Freizeitgarten
- Grabegärten
- Streubst

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

- Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

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

- Zu erhaltende Bäume
- Zu erhaltende Sträucher

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Darstellung

- Vorhandene Katastergrenzen
- 100 Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Art der Bauten: LA Gartenlaube, HO Garage, GA Gerätestütze
- Überschwemmungsgebiet des Rheins
- Wasserschutzgebietszone III (geplant / festgesetzt)

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Alle Teilgebiete liegen vollständig im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Daher sind in diesen Teilgebieten keine zusätzlichen baulichen Anlagen zulässig.

Es sind in Anlehnung an den Kleinbautenlass nur Gerätehütten bis 15 m² umbaubarer Raum oder Gartenlauben bis 30 m² umbaubarer Raum zulässig. Größere, jedoch rechtmäßig zustande gekommene Hütten (Bestandsschutz, erteilte Genehmigungen) sind von dieser Festsetzung solange nicht berührt, wie sie nicht erneuert bzw. neu errichtet werden. Gewächshäuser sind zulässig, werden aber auf den max. umbaubaren Raum angerechnet. Bei Pferdehaltung ist der Auslauf durch ein Paddock auf maximal 100 m² je Pferd zu begrenzen. Je Nutzungseinheit sind in Abhängigkeit von der Grundstücksnutzung folgende Mindestgrößen und Gebäudetypen zulässig.

Grabegärten: Die Mindestgröße je Nutzungseinheit beträgt 150 m². Es ist ausschließlich eine Gerätehütte zulässig.

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

Streubst: Es ist (bei Viehhaltung) ausschließlich ein Viehbestand zulässig (Ausnahmegenehmigung erforderlich). Eine Nutzungseinheit ist eine Fläche mit einer eindeutigen Zuordnung in ein Eigentums- oder Pachtverhältnis. Anliehngrenzende Flächen gleicher oder unterschiedlicher Nutzung, die einem Pachtverhältnis zuzurechnen 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 FStrG und § 19 HStrG besteht ein Zufahrtsverbot für Flächen, die an Bundes- bzw. Landes- und Kreisstraßen angrenzen. Eine neue Erschließung darf nicht über das Netz der Straßen erfolgen.

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 gemessen ab Wegeparzellengrenze anzuordnen. Dabei ist je Nutzungseinheit max. ein Stellplatz zulässig (vgl. Punkt A) 5).

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

Grabegärten: Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grabegärten" dienen überwiegend dem nicht erwerbsmäßigen Anbau von Obst und Gemüse.

Freizeitgärten:

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" dienen der intensiven nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung sowie der Freizeit und Erholung.

Streubst:

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streubst" ist extensiv genutzte Weide- oder Wiesenfläche, die einen Bestand von überwiegend hochstämmigen Obstgehölzen aufweist. 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)

Die Art der Maßnahmen für den als „Fläche für Ausgleichsmaßnahmen“ gekennzeichneten Bereich im Teilgebiet 2 wird vom Amt für Straßen- und Verkehrsplanung festgelegt. Private Wege, Terrassen sowie Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nur in wasserundurchlässiger Ausführung wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder wassergebundene 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. Die Verwendung und Lagerung von wassergefährdenden Materialien ist unzulässig.

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

Innerhalb der geplanten / festgesetzten Wasserschutzzone III gelten die Bestimmungen der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung / Wasserschutzgebietsverordnung. Eventuelle Nutzungsrestriktionen richten sich nach den rechtlichen Maßgaben der zukünftigen Wasserschutzgebietsverordnung.

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

7.1 Randeingrünung

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

Entlang der Bundesstraße 42 ist eine Staubschutzpflanzung aus heimischen und standortgerechten Sträuchern der entsprechenden Artenliste in 3-reihiger Ausführung (Reihenabstand 1 m, Einzelabstand 1 m) anzulegen.

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

Freizeitgärten: Eingrünungen sind entlang der Erschließungswege sowie der Geltungsbereichsgrenze zwingend erforderlich. Sie sind aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste unter Punkt 7.4 herzustellen. Entlang von öffentlichen Erschließungsflächen sind mindestens 2-reihig im Reihenabstand von 1m und im Einzelabstand von 1,5 m auszuführen.

Streubst: Eingrünung ist zulässig, sofern sie aus heimischen und standortgerechten Gehölzen der festgesetzten Artenliste hergestellt wird.

7.2 Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken

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

Grabegärten:

Gerätehütten auf den Grundstücken sind unter Berücksichtigung der Artenliste an mindestens zwei Außenwänden einzugrün. Gewächshäuser bleiben hiervon unberücksichtigt.

Freizeitgärten:

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

Streubst:

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

7.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 b 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 Entfernen von Bäumen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Geisenheim in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

7.4 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
- Fraxinus excelsior – Esche
- Prunus padus – Traubenkirische
- Prunus mahaleb – Weichselkirische
- Prunus serotina – Traubenkirische
- Quercus robur – Stieleiche
- Rhamnus frangula – Faulbaum
- Sorbus aucuparia – Eberesche
- Salix caprea – Salweide
- Ulmus carpiniifolia – Feldulme

Hochstämmige Obstbäume alter, lokaler Sorten:

- Äpfel: Erbacher Klosterapfel, Winterambour, Ontarioapfel, Prinzapfel
- Acer campestre – Feldahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Ligustrum vulgare – Ligusterarten
- Taxus baccata – Eibe

Heckenpflanzen für Grundstückeinfriedungen:

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

Birne:

- Federa helix – Efeu
- Kletterrosen – in Sorten
- Farthenocissus tricuspidata – Veilchen
- Hydrangea petiolaris – Kletterhortensie

Spielberg:

- Sorbus domestica

Sträucher:

- Acer campestre – Feldahorn
- Cornus mas – Kornelkirische
- Cornus sanguinea – Roter Hartvogel
- Corylus avellana – Hasel
- Euconymus europaeus – Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum – Heckenkirische
- Rosa canina – Hundrose
- Prunus spinosa – Schlehe
- Salix daphnoides – Schimmlerweide
- Salix triandra – Mandelweide
- Salix aurita – Ohrweide
- Salix viminalis – Korbweide
- Sambucus nigra – Schwarzer Hunder
- Sambucus racemosa – Traubenholunder
- Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus – Wasserschneeball
- Rhamnus frangula – Faulbaum

Ranker zur Eingrünung der Bauwerke:

- Federa helix – Efeu
- Kletterrosen – in Sorten
- Farthenocissus tricuspidata – Veilchen
- Hydrangea petiolaris – Kletterhortensie

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. Ausnahmeweise 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

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 Holzbaueweise 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.

Bestehende Gerätehütten sind als Kleinbauten in einfacher Ausführung ohne Unterkellerung herzustellen. Die Umfassungswände sind in leichter Holzbaueweise auszuführen. Fenster bzw. Vordächer sind nicht zulässig. 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. Glasbausteine sind unzulässig.

Bestehende Gartenlauben sind als kleine 1-geschossige Bauwerke in einfacher Ausführung ohne Feuerstelle herzustellen. Die Außenwände sind zu mauern oder in Holzkonstruktion auszubilden. Zur Farbgebung sind nur gedeckte 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 Obst zulässig.

2 Einfriedungen

Grabegärten und Freizeitgärten:

Einfriedungen sind als transparenter Holzzaun (Natur, imprägniert, Stabanteil < 40 %, senkrecht 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. Neueinfriedungen sind, mit Ausnahme der Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen bis 1,80 m Höhe, unzulässig.

Streubst:

Einfriedungen sind nur im Falle einer Tierhaltung zulässig.

3 Beleuchtung

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

4 Freiflächen

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

Die Verwendung und / oder Lagerung wassergefährdender Stoffe ist unzulässig.

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. Gerätehütten dienen der Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstücks notwendigen Geräte. Sie dienen nicht dem Aufenthalt auf dem Grundstück.

LÖSER-TEILGEBIET 2 (1 : 1.000)



VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 09.02.1993 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gartengebiet „Löser“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im Rheingau-Echo Nr. 8/93 vom 23.02.1993. Geisenheim, 03.05.2004

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 07.05.1992 bis 30.05.1992 durch Auslegung im Rathaus durchgeführt. Geisenheim, 03.05.2004

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.02.1992 gemäß § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt. Geisenheim, 03.05.2004

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung in der Sitzung vom 06.05.1998 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Geisenheim, 03.05.2004

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.05.1998, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.07.1998 bis 30.09.1998 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 28.07.1998 im Rheingau-Echo Nr. 29 bekannt gemacht worden. Geisenheim, 03.05.2004

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.02.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Geisenheim, 03.05.2004

Genehmigungsvermerk Regierungspräsidium Darmstadt am 20. Juni 05

Regierungspräsidium Darmstadt

Darmstadt, 15. Juli 2005

Der Bebauungsplan ist am 14. Juli 2005 gemäß § 10 (3) BauGB bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthält 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 Verzögerung 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



Auftraggeber: Stadt Geisenheim / Rheingau - Taunus - Kreis			
Projekt: Bebauungsplan Kleingartengebiete Geisenheim Gartengebiet „Löser“ (Nr. 5)			
Plan-Nr.:	Maßstab:	Datum:	Die Landschaftsarchitekten Bilke – Barföbe + Ingenieure Landschaftsarchitektur Orts- und Umweltingenieur
1	1 : 1.000	Juli 2003	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.07.2003			TAINUSSTRASSE 47 65183 WESBADEN FON: 0611-53172-0 FAX: 0611-53172-40 info@bilkebarfoebe.de www.bilkebarfoebe.de
Manfred Federhen (Bürgermeister)			

Die Landschaftsarchitekten