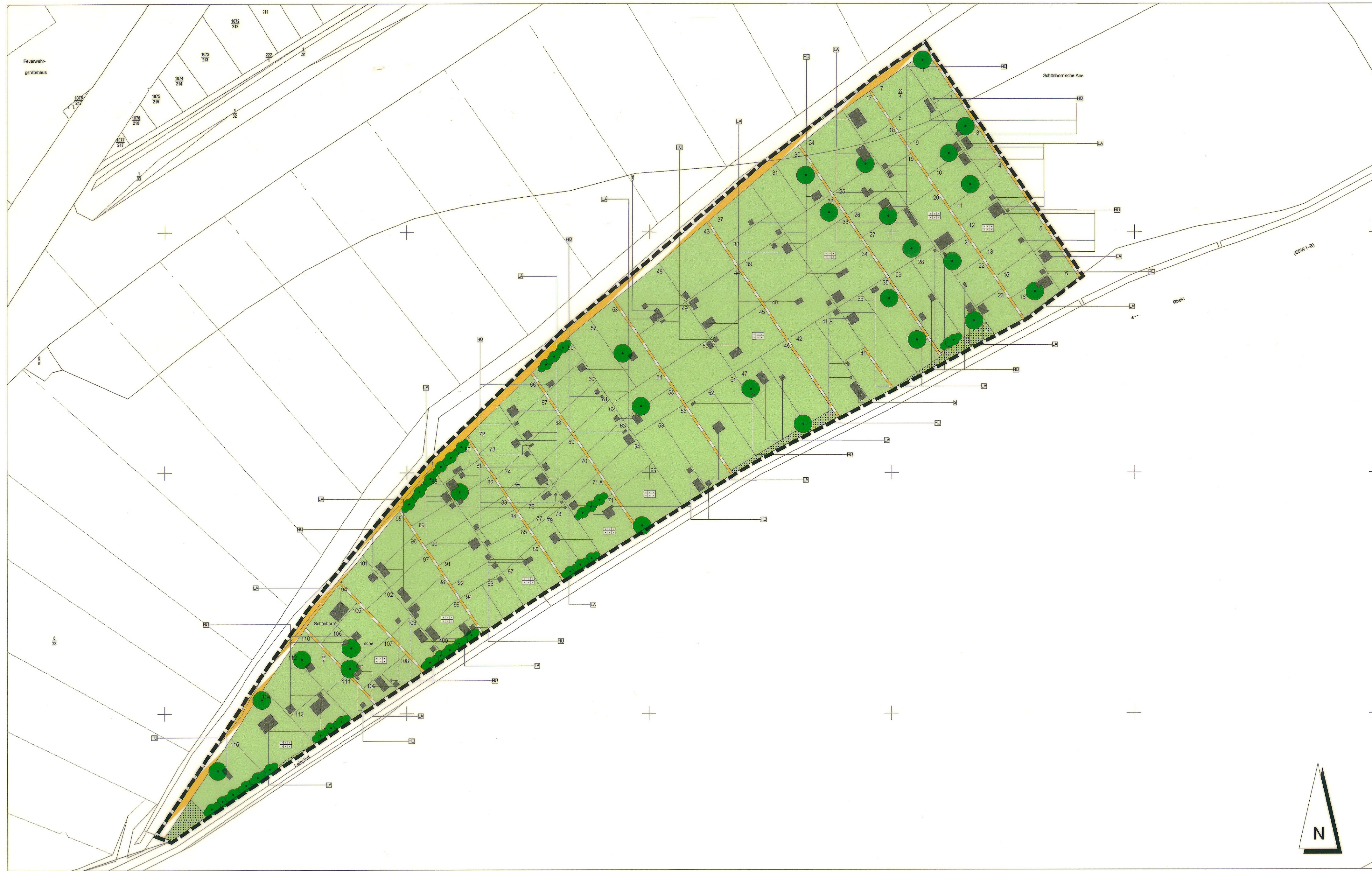


BEBAUUNGSPLAN KLEINGARTENGEBIETE GEISENHEIM

GARTENGEBIET "RHEINAUE" (NR. 6) 1 : 1.000



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

Öffentliche Verkehrsfläche - Feldweg

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung:

Freizeitgarten

Begleitgrün

Ruderalfur

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

Zu erhaltende Sträucher

Zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Darstellung

Vorhandene Katastergrenzen

100 Flurstücksnummer

Parzellenteilung in Nutzungseinheiten

99 Parzellennummer

Vorhandene Gebäude

Art der Bauten:

LA Gartenlaube

HO Gerlehütte

S Schuppen

T Tierhaltung

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Daher sind keine zusätzlichen baulichen Anlagen zulässig.

Es sind in Anlehnung an den Kleinbautenerlass nur Gerätehütten bis 15 m² umbauter Raum oder Gartenlauben bis 30 m² umbauter Raum zulässig. Größere, jedoch rechtmäßig zustande gekommene Hütten (Bestandsschutz erteilte Genehmigungen) sind von dieser Festsetzung solange nicht berührt, bis sie erneuert bzw. neu errichtet werden. Gewächshäuser sind zulässig, werden aber auf den max. umbaubaren Raum angerechnet. Die Mindestgröße je Nutzungseinheit beträgt 150 m². Ausnahmen zur Unterschreitung können nach Einzelfallprüfung zugelassen werden. Eine Nutzungseinheit ist eine Fläche mit einer eindeutigen Zuordnung in ein Eigentums- oder Pachtverhältnis. Aneinandergrenzende Flächen gleicher oder unterschiedlicher Nutzung, die einem Pachtverhältnis zugeordnet sind, gelten als eine Nutzungseinheit.

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

Die Stellplätze sind ausschließlich innerhalb des im Plan dargestellten begründeten Stellplatzbereiches entlang der nordwestlich gelegenen, als Erschließungsweg dargestellten Teilfläche anzuordnen. Stellplatzflächen innerhalb der Nutzungseinheiten sind nicht zulässig.

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

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

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

Private Wege und Terrassen dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Schottpflaster hergestellt werden. Flächige Freiflächenversiegelung ist unzulässig. 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.

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

5.1 Randeingrünung

Eingrünungen sind entlang der Erschließungswege sowie der Geltungsbereichsgrenze zwingend erforderlich. Sie sind aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste als freiwachsende oder geschneitene Hecke herzustellen. Entlang der öffentlichen Erschließung sind sie mindestens 2-reihig im Reihenabstand von 1 m und bei freiwachsenden Hecken im Einzelabstand von 1,5 m auszuführen. Die Eingrünungen dürfen nur parallel und nicht quer zur Fließrichtung des Rheins hergestellt werden.

5.2 Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken

Gebäude sind unter Berücksichtigung der Artenliste A) 5.4 an mindestens zwei Außenwänden einzugrünen.

5.3 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 Artenlisten zu verwenden. Der Anteil sonstiger nicht-heimischer oder nicht standortgerechter Ziergehölze darf je Parzelle höchstens 20 % der Anzahl betragen. Baumartige Nadelgehölze sind unzulässig.

Bei dem Entfernen von Bäumen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Geisenheim in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

5.4 Artenvorschlag zur Eingrünung und Bepflanzung der privaten Grünflächen / Artenliste

Bäume:

Alnus glutinosa – Schwarzerle
Betula pendula – Weißbirke
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus robur – Stieleiche
Rhamnus frangula – Faulbaum
Salix caprea – Salweide
Salix alba – Silberweide

Zwetschge

Pflaume
Walnuss

Sträucher:

Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Roter Hartiegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaeus – Pfaffenröhren
Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Rosa carina – Hundrose
Salix daphnoides – Schimmelweide
Salix triandra – Mandelweide
Salix aurita – Chweide
Salix viminalis – Korbweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum opulus – Wasserschneeball
Rhamnus frangula – Faulbaum

Hochstämmige Obstbäume alter, lokaler Sorten:

Äpfel:

Erbacher Klosterapfel
Winterrambour
Ontarioapfel
Prinzenapfel
Roter Boskoop
Roter Berlepsch
Goldrenette aus Bleimheim
Rheinische Schafsnase
Kaiser Wilhelm

Birne:

Gräfin von Paris
Conference
Gute Graue
Schweizer Wasserbirne

Heckenpflanzen für Grundstückseinfriedungen:

Carpinus betulus – Hainbuche
Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
Sambucus nigra – Holunder
Cornus alba – Hartiegel

Ranker zur Eingrünung der Bauwerke:

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

B) Bauordnungsrechtliche Vorschrift (§ 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, Satellitenantennen, 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. Es sind nur Dacheindeckungen aus Dachsteinen oder Dachplatten bzw. aus gesandetem Bitumen zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

1.2 Baukörper und Fassaden

Bestehende Gerätehütten sind als Kleinbauten in einfacher Ausführung ohne Unterkellerung herzustellen. Die Umfassungswände sind in leichter Holzbaueweise auszuführen. Zur Farbgebung sind nur gedeckte Farbblöcke von schwarz bis dunkelbraun oder grau bzw. in der natürlichen Färbung des verwendeten Holzes zulässig. 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 Farbblöcke von schwarz bis dunkelbraun oder grau bzw. in der natürlichen Färbung des verwendeten Holzes zulässig. Glasbausteine sind unzulässig. Das Aufständern der baulichen Anlagen zum Schutz vor Hochwasser ist bis zu einer Höhe von 1,10 m über Gelände zulässig. Die Aufständerung ist in Holz auszuführen oder mit Holz zu verkleiden und durch verzugsweise geschnittene Hecken mit den Arten *Ligustrum vulgare* (Liguster) oder *Carpinus betulus* (Hainbuche) einzugrünen. Als Türlöffelanlagen sind nur transportable Türlöffel bzw. Türlöffelzulässig. Die Errichtung von Treppen darauf in Holzbaueweise erfolgen.

2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als transparenter Holzzaun in Staketenbauweise (natur, imprägniert, Stabanteil < 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. Zaunpfosten sind aus Holz in den Farbblöcken gedecktes Grün oder holzfarben zu errichten. Eingangstore sind aus Holz (mit Latten bzw. in Staketenbauweise) oder aus Maschendraht zulässig. Neueinfriedungen sind, mit Ausnahme der Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen bis 1,80 m Höhe, unzulässig.

3 Beleuchtung

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

4 Freiflächen

Das dauerhafte Abstellen von Campingenhängern, 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. Mauern sind unzulässig. Abfallbehälter sind nicht einsehbar auf dem Grundstück zu errichten und ggf. abzupflanzeln. Sichtblenden sind nur als flächig bearbeitete Holz oder Drahtelemente bis 1,80 m zulässig. Geschlossene Flächen aus Kunststoff, Metall o. ä. sind unzulässig. Sichtblenden und sonstige wasserabflussbehindernde Elemente dürfen nur parallel zur Flussrichtung errichtet werden. Bauliche Anlagen und dauerhafte oder temporäre Einbauten wie Wellerhänge, Fahnenstangen, Windmessgeräte, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie etc. dürfen die max. Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Signalähnliche Farben sind unzulässig. Die Verwendung und/oder Lagerung wassergefährdender Stoffe ist unzulässig.

5 Öffentliche Stellplatzflächen

Die Stellplatzflächen entlang des nordwestlichen Erschließungsweges sind mit einer Landschaftsrassenmischung einzusäen. Die Oberflächenbefestigung des Wendehammers in wasserdurchlässiger Bauweise ist zulässig.

C) Hinweise

1 Begriffsdefinitionen

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 Ver- und Entsorgung

Eine zentrale Wasserversorgung und -entsorgung ist nicht vorgesehen. Regenauffangbehälter sind zulässig, soweit diese eingegründet werden. Der Überlauf von Regenwasserzisternen bzw. Regenwasserauffangbehältern (oberirdisch) ist oberflächlich über die belebte Bodenschicht zu versickern. Campingtoiletten können benutzt werden, sofern das Gebiet außerhalb der Wasserschutzgebietezone I und II liegt.

3 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Flächen

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

4 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 26.01.1992 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gartengebiet „Rheinaue“ beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im Rheingau-Echo Nr. 5/93 vom 22.12.1992.

Geisenheim, 01.08.2003

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 9 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 01.07.1992 bis 30.09.1992 durch Auslegung im Rathaus durchgeführt.

Geisenheim, 01.08.2003

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

Geisenheim, 01.08.2003

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung in der Sitzung vom 09.11.1992 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Geisenheim, 01.08.2003

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung in der Sitzung vom 09.11.1992 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Geisenheim, 01.08.2003

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.08.2002, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.07.2002 bis 30.08.2002 öffentlich ausgelegt.

Geisenheim, 01.08.2003

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich geäußert oder zu Protokoll gegeben werden können, am 18.07.2002 im Rheingau-Echo Nr. 29 bekannt gemacht worden.

Geisenheim, 01.08.2003

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorstehenden Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.07.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Geisenheim, 01.08.2003

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorstehenden Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.07.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Geisenheim, 01.08.2003

Genehmigungsvermerk Regierungspräsidium Darmstadt

Darmstadt, (Siegel) Regierungspräsidium Darmstadt

Der Bebauungsplan ist am 21.07.2003 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 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 01.08.2003 in Kraft getreten.

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Geisenheim, 01.08.2003

Auftraggeber:			
Stadt Geisenheim / Rheingau - Taunus - Kreis			
Projekt:			
Bebauungsplan Kleingartengebiete Geisenheim			
Gartengebiet „Rheinaue“ (Nr. 6)			
Plan-Nr.:	Maßstab:	Datum:	Die Landschaftsarchitekten
1	1 : 1.000	Juli 2003	Birken - Bettfelder + Ingenieure
Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.07.2003			
Landschaftsarchitektur		Landschaftsplanung	
Orts- und Umweltpflege			
TAUNUSSTRASSE 47		65183 WIESBADEN	
FON: 0611-53173-0		FAX: 0611-53173-88	
www.landschaftsarchitekten.de		www.dielandschaftsarchitekten.de	
  Manfred Federhen (Bürgermeister)			