

BEBAUUNGSPLAN KLEINGARTENGEBIETE GEISENHEIM

GARTENGEBIET "SOMMERAU" (NR. 7) 1 : 1.000



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)

- 10 m - Gewässerschutzstreifen gem. § 68 HWG

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

- Zu erhaltende Bäume

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. überdachtem Freisitz
Geräteküche	-	2,25 m	3,25 m	15 m³
Gartenlaube	1	2,25 m	3,25 m	30 m³

Es werden in Anlehnung an den Kleingartenbereich nur Gerätehöhen bis 15 m³ umb. Raum oder Gartenlauben bis 30 m³ umb. Raum zugelassen. Größere, jedoch rechtmäßig zustande gekommene Hütten (Bestandsschutz, erteilte Genehmigungen) sind von dieser Festsetzung solange nicht befreit, wie sie nicht erneuert bzw. neu errichtet werden.

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Darstellung

- Vorhandene Katastergrenzen
- Flurstücksnummer
- Unterirdische Hochspannungsleitung (20 kV)
- Vorhandene Gebäude Art der Bauten:

- LA Gartenlaube
- HO Geräteküche
- L Überdachtes Lager

Mit Ausnahmegenehmigung zulässig:

Viehunterstand	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 angesetzt. 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 Gartenlauben nicht überschritten werden darf. Sonstige bauliche Anlagen sind unzulässig.

*Traufhöhe / Absolute Höhe:

Angaben in m über gewachsenem Gelände, als mittleres Maß aller Gebäudeseiten.

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

Freizeitgärten:

Die Mindestgröße je Nutzungseinheit beträgt 450 m². Es ist eine Gerätehütte oder eine Gartenlaube bzw. eine Gerätehütte und ein Viehunterstand (Ausnahmegenehmigung erforderlich) zulässig. Die Gebäude sind stromlos voneinander zu trennen. Eine Nutzungseinheit ist eine Fläche mit einer eindeutigen Zuordnung in ein Eigentums- oder Pachtverhältnis. Aneinander grenzende 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 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Nach § 8 FStrG und § 19 HStG besteht ein Fahrverbot 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 Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

- Bei der Errichtung baulicher Anlagen im Sinne der Festsetzung 1 sind diese so anzuordnen, dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am geringsten ist.
- Bei der Errichtung baulicher Anlagen im Sinne der Festsetzung 1 sind diese in einem Bereich zwischen 5 m und 30 m gemessen ab Wegeparallellinie anzuordnen.

Bestehende Zäunungen und Hüllen direkt im Uferbereich (Flächen zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante) und die hieran landsideitlich angrenzenden Flächen in einer Breite von zehn Metern) und im Überschwemmungsgebiet können, soweit sie kein Abflusshindernis darstellen und somit eine öffentliche Gefahr bilden, erhalten bleiben. Jedoch sind für die evtl. Neuanlagen von Zäunen und Hüllen 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 Wegeparallellinie anzuordnen. Dabei ist je Nutzungseinheit max. ein Stellplatz zulässig (vgl. Punkt A/5).

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

Freizeitgärten: Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitgarten" dienen der intensiven, nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen 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 wasserdurchlässiger Ausführung wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterterrassen 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. Die Nutzung des Blaubaches zur Energiegewinnung ist unzulässig. Errichtung der Bachparzelle ist generell der Uferbereich (Flächen zwischen der Uferlinie und der Böschungsoberkante) und die hieran landsideitlich angrenzenden Flächen in einer Breite von zehn Metern) und das Überschwemmungsgebiet freizuhalten. Die Verwendung und Lagerung von wassergefährdenden Materialien ist unzulässig.

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

7.1 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 herzustellen. Entlang von öffentlichen Erschließungen sind sie mindestens 2-reihig im Reihenabstand von 1 m und im Einzelabstand von 1,50 m auszuführen.

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 einzugrünen. Gewächshäuser bleiben hiervon unberücksichtigt.

7.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern 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 Pflanzbestandes oder der Gefahrenabwehr dient. Maßnahmen dieser Art sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt, im Vorfeld abzuklären. Die Baumschutzsatzung der Stadt Geisenheim ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die vorhandenen Hecken, Strücher 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 nicht 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 – Esche
Prunus padus – Traubenkirsche
Prunus mahaleb – Weichelkirsche
Prunus serotina – Traubenkirsche
Quercus robur – Stieleiche
Rhamnus frangula – Faulbaum
Sorbus aucuparia – Eberesche
Salix caprea – Salweide
Ulmus carpinifolia – Faldulme
- Hochstämmige Obstbäume alter, lokaler Sorten:**
Äpfel:
Erbacher Klosterapfel
Winterambour
Ontarioapfel
Prinzenapfel
Roter Boskoop
Roter Berepach
Goldrenette aus Blenheim
Rheinische Schafnase
Kaiser Wilhelm
- Birnen:**
Gräfin von Paris
Conférence
Gute Graue
Schweizer Wasserbirne

Spierling:

- Sorbus domestica

Sträucher:

- Acer campestre – Feldahorn
Cornus mas – Kornelkirsche
Corylus avellana – Roter Haselnuss
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Rosa canina – Hundrose
Prunus spinosa – Schlehe
Salix daphnoides – Reifweide
Salix triandra – Mangelweide
Salix aurita – Ohweide
Salix viminalis – Kortweide

Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

- Sambucus racemosa – Traubenholunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Wasserschneeball
Rhamnus frangula – Faulbaum

Heckenpflanzungen für Grundstückeinfriedungen:

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

1.2 Baukörper und Fassaden

Verhältnisse 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 Farbtöne von schwarz bis dunkelbraun oder grau bzw. in der natürlichen Färbung des verwendeten Holzes zu verwenden.

Gerätehöhen sind als Kleinbauten in einfacher Ausführung ohne Unterkellerung herzustellen. Die Umfassungswände sind in leichter Holzbaueweise 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 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 (natür. 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.

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 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. Die Verwendung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nicht zulässig.

C) Hinweise

1 Begriffsdefinitionen

Viehhalten dient dem Schutz des Viehe 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. Gerätehöhen 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) HDStG 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 der Zweckbestimmung "Freizeitgarten" nicht vorgesehen. Regenauffangbehälter auf den Grundstücken sind zulässig, soweit diese eingegrünt werden. Der Überlauf von Regenwasserzisternen bzw. Regenwasserlaufbehältern (oberirdisch) ist oberflächlich über die belebte Bodenzone zu verankern. Campingtoiletten können benutzt werden, sofern das Gebiet außerhalb der Wasserschutzbezirkezone I und II liegt.

Die Wasserentnahme aus einem Vorfluter ist nur dann erlaubnisfrei, wenn das Wasser mit Handschöpfgefäßen geschöpft wird. Wasserentnahmen mittels einer Pumpe bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 19 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

4 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Flächen

Bei der Errichtung von Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Flächen sind die Vorschriften des Hessischen Nachbarnachgesetzes 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 Mineraldüngern verwendet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 12.11.1992 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gartengebiet „Sommerau“ beschlossen. Die ursprüngliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im Rheingau-Echo Nr. 615 vom 22.12.1992, Geisenheim, 03.05.2004.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.08.1992 gemäß § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt.

Geisenheim, 03.05.2004

Geisenheim, 03.05.2004

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung in der Sitzung vom 08.11.2004 beschlossen und zur Erhebung bestimmt.

Geisenheim, 03.05.2004

Geisenheim, 03.05.2004

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2004, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.07.2004 bis 30.08.2004 öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfreizeit von jedermann schriftlich geklärt oder als Protokoll gegeben werden können, am 28.08.2004 im Rheingau-Echo Nr. 71 bekannt gemacht worden.

Geisenheim, 03.05.2004

Geisenheim, 03.05.2004

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.08.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Geisenheim, 03.05.2004

Geisenheim, 03.05.2004

Genehmigungsvermerk Regierungspräsidium Darmstadt

Genehmigt am 20. Juni 05

AZ: 20.06.05-14.1

Regierungspräsidium Darmstadt

im Auftrag

Krone

Regierungspräsidium Darmstadt

Darmstadt, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005

Geisenheim, 15. Juli 2005