

BEBAUUNGSPLAN KLEINGARTENGEBIETE GEISENHEIM

GARTENGEBIET "WENGERGRABEN" (NR. 8) 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
- Streubst

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

- Zu erhaltende Bäume
- Zu erhaltende Sträucher

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Darstellung

- Vorhandene Katastergrenzen
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Art der Bauten:
 - LA Gartenlaube
 - HU Gerätehütte
 - T Tierhaltung
 - L Überdachtes Lager
- Unterirdische Gaschodruckleitung

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art und Weise 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
Gerätehütte	-	2,25 m	3,25 m	15 m³
Gartenlaube	1	2,25 m	3,25 m	30 m³

Es werden in Anlehnung an den Kleinbautenlass nur Gerätehütten 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 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 maximal 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 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 600 m². Es ist eine Gerätehütte oder eine Gartenlaube bzw. eine Gerätehütte und ein Viehunterstand (Ausnahmegenehmigung erforderlich) zulässig. Die Gebäude sind räumlich voneinander zu trennen.

Streubstwiese:

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

Eine Nutzungseinheit ist eine Fläche mit einer eindeutigen Zuordnung in ein Eigentums- oder Pachtverhältnis. Aneinanderangrenzende 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. 11 BauGB)

Nach § 8 FStG und § 19 HStG besteht ein Zufahrtsverbot 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 bis 30 m gemessen ab Wegeparzellengrenze anzuordnen.

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 Wegeparzellengrenze anzuordnen. Dabei ist je Nutzungseinheit max. ein Stellplatz zulässig (vgl. Punkt A6).

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.

Streubstwiese:

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Streubstwiese" sind extensiv genutzte Weiden- oder Wiesenflächen, die einen Bestand von überwiegend hochstämmigen Obstgehölzen aufweisen. Eine Viehhaltung ist möglich.

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 wasserundurchlässiger Ausführung wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, 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 mineralische Düngung zu verzichten.

7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 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 (vgl. 7.4) herzustellen. Entlang von öffentlichen Erschließungen sind sie mindestens 2-reihig im Reihenabstand von 1 m und im Einzelabstand von 1,5 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 unberücksichtigt.

Streubstwiese:

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.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 nicht 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 - Schwarzerle
Betula pendula - Weißbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus mahaleb - Weichselkirsche
Prunus serotina - Traubenkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Rhamnus frangula - Faulbaum
Sorbus aucuparia - Eberesche
Salix caprea - Salweide
Ulmus carpiniifolia - Feldulme

Hochstämmige Obstbäume alter, lokaler Sorten:

Äpfel:
 Erbacher Klosterapfel
 Winternambour
 Ontarioapfel
 Prinzenapfel
 Roter Boskoop
 Roter Borleapfel
 Goldrenette aus Dienheim
 Rheinische Schafsnase
 Kaiser Wilhelm

Birnen:

Gräfin von Paris
 Confrencia
 Gute Graue
 Schweizer Wasserbirne

Speierling:

Sorbus domestica

Sträucher:

Acer campestre - Feldahorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euroyuncus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina - Hundrose
Prunus spinosa - Schlehe
Salix daphnoides - Reifweide
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

Heckenpflanzen für Grundstückseinfriedungen:

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

Ranker zur Eingrünung der Bauwerke:

Hedera helix - Efeu
 Kletterrosen - In Sorten
Parthenocissus tricusps - Veitchii - Wilder Wein
Hydrangea petalis - 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. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen werden. Für die Dachbedeckung dürfen nur gedeckte Farben (schwarz, dunkelbraun bis grau) verwendet werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig, Dachbegrünung ist zulässig.

1.2 Baukörper und Fassaden

Viehhöfen 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 Holzbauweise 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 Unterfütterung herzustellen. Die Umfassungswände sind in leichter Holzbauweise auszuführen. Fenster bzw. Vordächer sind nicht zulässig. Nur die Fundamente dürfen aus Ortbeton hergestellt werden. Überdachte Terrassen, Feuerstätten 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 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 Raumpvolumen bis 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 unantelfalt) bis zu einer Höhe von 1,50 m und als lebende Hecke gemäß Artenliste bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Streubstwiese:

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 - 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 Gabeln in Natursteinausführung zulässig. Abfallbehälter sind nicht einsehbar auf dem Grundstück zu errichten und ggf. abzupflanzen.

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.

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 den Zweckbestimmungen "Freizeitgärten" und "Streubstwiese" nicht vorgesehen. Regenauffangbehälter auf den Grundstücken sind zulässig, soweit diese eingegründet werden. Der Überlauf vor Regenwasserzisternen bzw. Regenwasserauffangbehältern (oberirdisch) ist oberflächlich über die belebte Bodenschicht zu versickern. Campingtoiletten können benutzt werden, sofern das Gebiet außerhalb der Wasserschutzgebietszone I und II liegt.

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 leichtlöslichen Mineraldüngern verwendet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 12.12.1992 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gartengebiet „Wengergraben“ beschlossen. Die örtliche Bekannmachung erfolgte nach Abdruck im Rheingau-Echo Nr. 5/93 vom 22.12.1992. Geisenheim, 03.05.2004 (Siegel) Bürgermeister Manfred Federhen

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 02.09.1997 bis 02.09.1997... durch Auslegung im Rathaus durchgeführt. Geisenheim, 03.05.2004 (Siegel) Bürgermeister Manfred Federhen

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.02.1997 gemäß § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt. Geisenheim, 03.05.2004 (Siegel) Bürgermeister Manfred Federhen

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung in der Sitzung vom 05.11.1997... beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Geisenheim, 03.05.2004 (Siegel) Bürgermeister Manfred Federhen

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2002... bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.02.2003... bis 30.09.2003... 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 02.02.2003... im Rheingau-Echo Nr. 2/03... bekannt gemacht worden. Geisenheim, 03.05.2004 (Siegel) Bürgermeister Manfred Federhen

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.01.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Geisenheim, 03.05.2004 (Siegel) Bürgermeister Manfred Federhen

Genehmigt am 20. Juni 05
 Az: 341-1/05
 Regierungspräsident Darmstadt
 im Auftrag
 Kroné
 Regierungspräsident Darmstadt

Darmstadt, (Siegel) Regierungspräsident Darmstadt

Der Bebauungsplan ist am 14. Juli 2005 gemäß § 10 (3) BauGB bekanntgemacht 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 Erdsachen von Entscheidungssprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 4. Juli 2005 in Kraft getreten. Geisenheim, 15. Juli 2005 (Siegel) Bürgermeister Manfred Federhen

Auftraggeber:
Stadt Geisenheim / Rheingau - Taunus - Kreis

Projekt:
**Bebauungsplan Kleingartengebiete Geisenheim
 Gartengebiet „Wengergraben“ (Nr. 8)**

Plan-Nr.: 1 Maßstab: 1 : 1.000 Datum: Juli 2003

Sitzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 10.07.2003

Die Landschaftsarchitekten
 Bitton - Bittfelder + Ingenieure
 Landschaftsarchitektur
 Landschaftsplanung
 Orts- und Umwelplanung

TAUNUSSTRASSE 47
 65183 WESBADEN
 FON: 0611-53173-0
 FAX: 0611-53173-48

Manfred Federhen (Bürgermeister) info@bittonbittfelder.de www.bittonbittfelder.de

Die Landschaftsarchitekten