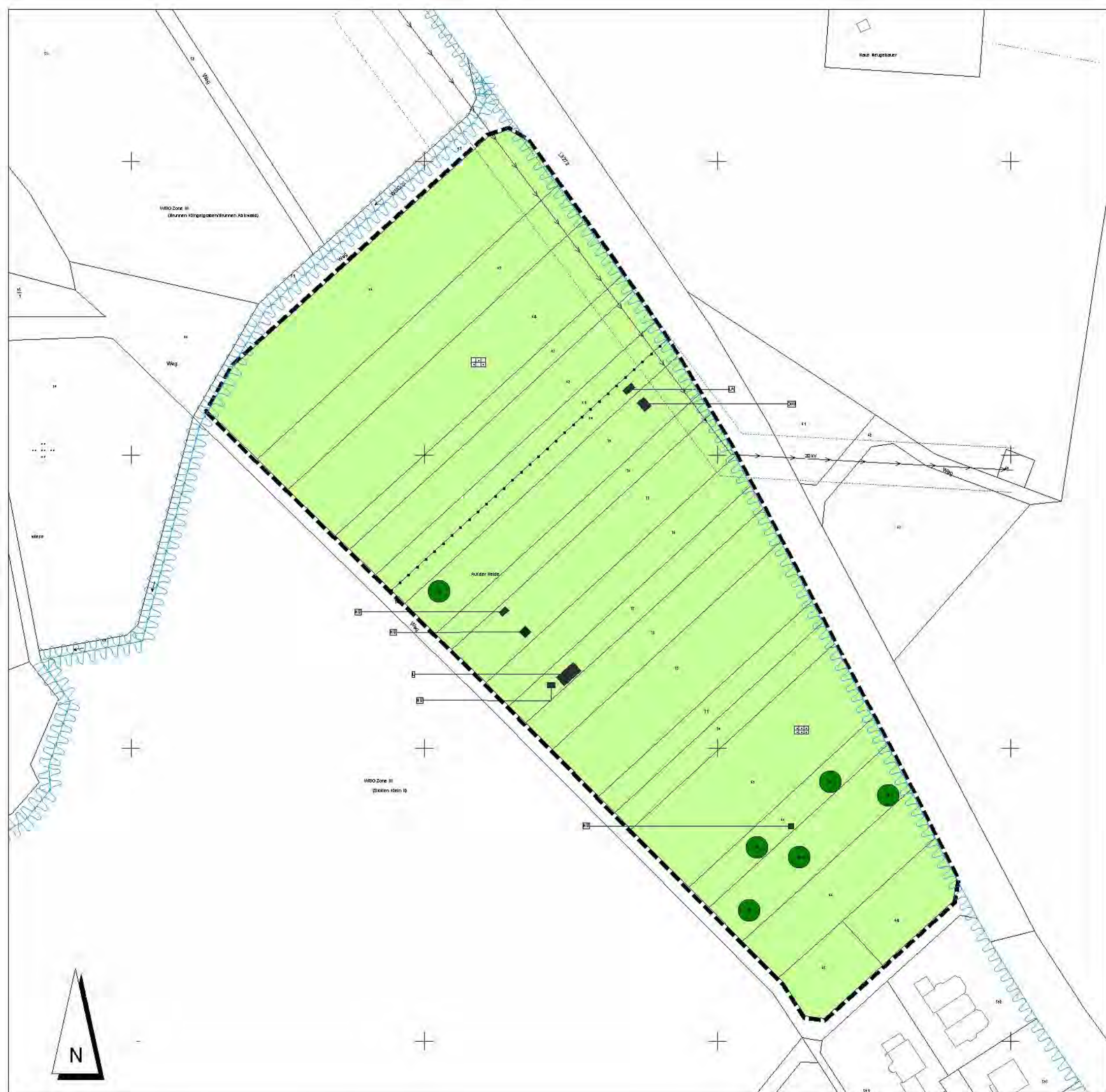


# BEBAUUNGSPLAN KLEINGARTENGEBIETE GEISENHEIM

## GARTENGEBIET "AUF DER HEIDE JOHANNISBERG" (NR. 9) 1 : 1.000



### Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche Zweckbestimmung
- Freizeitgarten
- Streuobstwiese

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

- Zu erhaltende Bäume

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### Nachrichtliche Darstellung

- Vorhandene Katastergrenzen
- Flurstücksnummer

- Vorhandene Gebäude Art der Bauten
- LA Gartenlaube
- HO Gerätehütte
- GW Gewächshaus
- L Überdachtes Lager

- Oberrandische Hochspannungsleitung (20 kV) (mit beidseitigem Schutzstreifen jew. 7,50 m)

- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Wasserschutzgebiet Zone II)

### 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 einrech. überdachtem Freisitz
Gerätehütte	-	2,25 m	3,25 m	15 m <sup>2</sup>
Gartenlaube	1	2,25 m	3,25 m	30 m <sup>2</sup>

Es werden in Anlehnung an den Kleinbauanlass nur Gerätehütten bis 15 m<sup>2</sup> umb. Raum oder Gartenlauben bis 30 m<sup>2</sup> 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 Ausnahme genehmigung zulässig:

Viehunterstand	f	2,5 m	3,5 m	30 m <sup>2</sup> – max. zulässige Gebäudegrundfläche

Bei Pferdehaltung ist der Auslauf durch ein Paddock auf maximal 100 m<sup>2</sup> je Pferd zu begrenzen. Gewächshäuser sind zulässig, werden aber auf den max. umbaubaren Raum angerechnet. Ausnahmebereiche können Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung nach § 9 (19) BauGB i.V. mit § 14 (1) BauVO 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 500 m<sup>2</sup>. Es ist eine Gerätehütte oder eine Gartenlaube 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. Aneinander grenzende Flächen gleicher oder unterschiedlicher Nutzung, die einem Pachtverhältnis zugeworfen 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)

- 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 im Bereich zwischen 5 und 30 m gemessen ab Wegeparzellengrenze anzuordnen.

##### 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)

##### Freizeitgärten:

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitgarten" 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 Wieseneinheiten, 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 wasserundurchlässiger Ausführung wie z.B. Rasengittersteine, Rasengitter, 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.

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

##### 6.1 Randeingrünung

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

Entlang der L 3272 ist eine Staubschutzpflanzung aus heimischen und standortgerechten Sträuchern der Artenliste in 3-reihiger Ausführung (Reihenabstand 1 m, Einzelabstand 1 m) anzulegen.

##### Freizeitgärten:

Eingrünungen sind entlang der Erschließungsweg sowie der Gallungsbereichsgränze zwingend erforderlich. Sie sind aus heimischen standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste (vgl. 6.4) herzustellen. Erlang 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 hergestellt werden.

##### 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 unberücksichtigt.

##### Streuobstwiese:

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

##### 6.3 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 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.

##### 6.4 Artenvorschlag zur Eingrünung und Bepflanzung der privaten Grünflächen / Artenliste

##### Bäume:

- Acer campestre* – Feldahorn
- Acer platanoides* – Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus* – Bergahorn
- Ainus glutinosa* – Schwarzleite
- Betula pendula* – Weißbirke
- Carpinus betulus* – Hainbuche
- Fraxinus excelsior* – Esche
- Prunus padus* – Traubenerkische
- Prunus mahaleb* – Weichselkirsche
- Prunus serotina* – Traubenerkische
- Quercus robur* – Stieleiche
- Rhamnus frangula* – Faulbaum
- Sorbus aucuparia* – Eberesche
- Salix caprea* – Salweide
- Ulmus carpiniifolia* – Faldulme

##### Spelerling:

- Sorbus domestica* – Speierling

##### Sträucher:

- Acer campestre* – Feldahorn
- Cornus mas* – Kornelkirsche
- Cornus sanguinea* – Roter Hartnagel
- Corylus avellana* – Hasel
- Evonymus europaeus* – Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare* – Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum* – Heckenkirsche
- Rosa canina* – Hundsrose
- Prunus spinosa* – Schlehe
- Salix daphnoides* – Riefweide
- Salix triandra* – Mandelweide
- Salix aurita* – Ohrweide
- Salix viminalis* – Korbweide
- Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa* – Traubenhülender
- Viburnum lantana* – Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus* – Wasserschneeball
- Rhamnus frangula* – Faulbaum

##### Heckenpflanzen für Grundstücksfriedungen:

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

##### Ranker zur Eingrünung der Bauwerke:

- Hedera helix* – Efeu
- Kletterrosen – in Sorten
- Passiflora 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, 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

Viehhütten 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 Kleinhütten in einfacher Ausführung ohne Unterkellerung herzustellen. Die Umfassungswände sind in leichter Holzbauweise auszuführen. Fenster bzw. Vordächer sind nicht zulässig. Nur die Fundamente dürfen aus Ort beton 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 Ort beton hergestellt werden. Die Fassaden sind zu verputzen und 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 Raumvolumen bis 3 m<sup>3</sup>, ausschließlich zur Lagerung von Obst zulässig.

##### 2 Einfriedungen

##### Freizeitgärten:

Einfriedungen sind als transparenter Hölztaun (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.

##### Streuobstwiese:

Einfriedungen sind nur im Falle einer Tierhaltung zulässig.

##### 3 Beleuchtung

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

##### 4 Freiflächen

Das dauerhafte Abstellen von Campinganhängern, Booten, Kraftfahrzeugen sowie das dauerhafte Ablagern von Baustoffen und Bauteilen ist unzulässig. Die Errichtung von Treppen darf nur in den Malenden Nüstern oder Holz erfolgen. Die Errichtung von Stützmauern ist nur als Trockenmauer oder mit Gabionen in Natursteinausführung zulässig. Abfallbehälter sind nicht ansehbar auf dem Grundstück zu errichten und ggf. abzupflanzeln.

##### C) Hinweise

##### 1 Begriffsdefinitionen

Viehhütten 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. Sollen Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund gemäß § 20 (3) HDschG 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 "Freizeitgarten" und "Streuobstwiese" nicht vorgesehen. Regenauffangbehälter auf den Grundstücken sind zulässig, soweit diese eingegründet werden. Der Überlauf von Regenwasserzisternen bzw. Regenwasserlaufbehältern (oberirdisch) ist oberflächlich über die belebte Bodenzone zu verwickern.

Campingtoiletten können benutzt werden, sofern das Gebiet außerhalb der Wasserschutzgebietszone I und II liegt. Vor einer Bebauung innerhalb des Schutzbereichs der innerhalb des Gebietes verlaufenden 20 kV-Freileitung (beidseitig der Leitung 7,50 m) ist mit der SUWAG Rücksprache zu halten.

##### 4 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Flächen

Bei der Errichtung von Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Flächen sind die Vorschriften des Hessischen Nachbarnahmengesetzes 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 ..... die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gartengebiet „Auf der Heide Johannisberg“ beschlossen. Die erteilte Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im Rheingau-Echo Nr. .... vom .....

Geisenheim, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister Manfred Federhen

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

Geisenheim, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister Manfred Federhen

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

Geisenheim, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister Manfred Federhen

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

Geisenheim, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister Manfred Federhen

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

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

Geisenheim, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister Manfred Federhen

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

Geisenheim, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister Manfred Federhen

Genehmigungsvermerk Regierungspräsidium Darmstadt

Darmstadt, ..... (Siegel) ..... Regierungspräsidium Darmstadt

Der Bebauungsplan ist am ..... 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 Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am ..... in Kraft getreten.

Geisenheim, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister Manfred Federhen

Auftraggeber:  
**Stadt Geisenheim / Rheingau - Taunus - Kreis**

Projekt:  
**Bebauungsplan Kleingartengebiete Geisenheim  
Gartengebiet „Auf der Heide Johannisberg“ (Nr. 9)**

Plan-Nr.:	Maßstab:	Datum:	Die LandschaftsArchitekten littka – berthler + Ingenieure
1	1 : 1.000	Mai 2002	

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung am .....

LandschaftsArchitektur  
Landschaftsplanung  
Orts- und Umweltschutz

TAUNUSSTRASSE 47  
65183 WIESBADEN  
FON: 0611-53172-0  
FAX: 0611-53172-88

litka@landschaftsarchitekten.de  
www.landschaftsarchitekten.de

Manfred Federhen (Bürgermeister)

Die LandschaftsArchitekten