

Bebauungsplan Nr. Gi 10/01 „Kleebachstraße“

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 und 21 BauNVO)

- 1.1 Eigentümergeärten: Auf jedem Grundstück sind eine Gartenlaube sowie ein Gewächshaus zulässig.
- 1.2 Dauerkleingärten: Die Grundstücke dürfen in mindestens 250 m² große Gartenparzellen unterteilt werden. Je Gartenparzelle sind eine Gartenlaube sowie ein Gewächshaus zulässig.
- 1.3 Alle anderen baulichen Anlagen sind auf den als Dauerkleingärten und Eigentümergeärten festgesetzten Grünflächen unzulässig. Dies gilt insbesondere für:
 - das Abstellen oder die ortsfeste Nutzung von Campingwagen oder anderen Wagen,
 - Bau oder Anbau von Neben- und Kellerräumen,
 - ständige Tierhaltung,
 - fest installierte Schwimmbecken,
 - ortsfeste freistehende Kamine und Feuerstätten
 - Sichtschutzeinrichtungen mit Ausnahme von Hecken und sonstigen Anpflanzungen.
- 1.4 Die Grundfläche der Gartenlaube darf 14 m² nicht überschreiten. Die Größe der Gartenlaube ist einschließlich eines überdachten Freisitzes auf 30 m³ umbauten Raum begrenzt. Die Traufhöhe von Gartenlauben darf 2,50 m nicht überschreiten.
- 1.5 Die Grundfläche des Gewächshauses darf 6 m² nicht überschreiten. Die Größe von Gewächshäusern ist auf max. 8 m³ umbauten Raum begrenzt. Die Traufhöhe von Gewächshäusern darf 2 m nicht überschreiten.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 2.1 Die Gartenlauben dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 2.2 Gartenlauben dürfen bis zu einem Abstand von 2,00 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden, soweit dort kein Anpflanzungsgebot besteht.

3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 BauNVO)

- 3.1 In Eigentümergeärten ist jeweils ein Pkw-Stellplatz zulässig. Die Pkw-Stellplätze sind unmittelbar neben der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Gartengrundstück anzulegen. Die Größe eines Stellplatzes ist auf 12,5 m² beschränkt.
- 3.2 In den Dauerkleingärten sind Stellplätze außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen unzulässig.

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

- 4.1 Fläche A ist als ruderale Wiesenfläche zu erhalten und extensiv zu pflegen. Entlang der Kleebachstraße und des Feldweges sind insgesamt 7 Wildobstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.2 Fläche B ist als Wiesensaum zu entwickeln und extensiv zu pflegen.
- 4.3 Wege, Stellplätze und Freisitze in den Gärten dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden.
- 4.4 Die öffentliche Parkfläche ist als Schotterrasen anzulegen.
- 4.5 Die Erschließungswege in der Dauerkleingartenanlage sind wassergebunden oder als begrünte Wege mit Betonplattenspur anzulegen.
- 4.6 Die Dauerkleingartenanlage ist zu den Ausgleichsflächen A und B mit einem Zaun gemäß Festsetzung Abschnitt B abzugrenzen.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b).

- 5.1 In jedem Garten ist pro angefangene 300 m² Gartenfläche mindestens ein Hochstamm einer regionaltypischen Obstsorte anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und im Falle seines Absterbens nachzupflanzen. Vorhandene Obstbäume können angerechnet werden.
- 5.2 Die mit C bezeichneten Anpflanzungsflächen sind mit hochwachsenden Strauchgehölzen oder kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen. Nadelgehölze (Koniferen) sind mit Ausnahme der Eibe (*Taxus baccata*) nicht zulässig.
- 5.3 Die mit D bezeichneten Anpflanzungsflächen (Baumscheiben) sind mit Rasen oder bodendeckenden Stauden oder Gehölzen zu begrünen.
- 5.4 Bei den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumpflanzungen an den öffentlichen Parkflächen sollten kleinkronige Bäume der Liste C 5 in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Umfang 14/16 cm verwendet werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind

- offene Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m jeweils ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm, sowie

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Nadelgehölze (Koniferen) sind mit Ausnahme der Eibe (*Taxus baccata*) als Heckenpflanzen nicht zulässig.

C Hinweise

1. Ausgestaltung der Gartenhütten, Bewirtschaftung der Gärten

Gemäß § 3 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) sind die Lauben in Klein- und Eigentümergeärten in einfacher Ausführung zu erstellen und so zu gestalten, dass sich nicht zum dauernden Wohnen geeignet sind. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflegen sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Gartens berücksichtigt werden.

2. Schwengerecht

Nach § 16 (1) des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes müssen Einfriedungen an der westlichen Plangebietsgrenze (benachbart zum Flurstück 75) 0,5 m Abstand von der Grundstücksgrenze einhalten.

3. Pflanzabstände

Zu beachten sind die Mindestpflanzabstände von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu benachbarten Grundstücken, die in den §§ 38 bis 41 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes aufgeführt sind.

4. Empfehlung für standortgerechte Gehölzarten

Kleinkronige und/oder schnittverträgliche Bäume:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Weiden	<i>Salix spec.</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

sowie alle Wildobstarten und altbewährte Kulturobstsorten

Sträucher:

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monoqyna und laevigata</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus aqg.</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

5. Bodendenkmäler § 20 HDSchG

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.