



## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung / gemäß §9 (1) Nr.1 BauGB**

Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Flächen (Bereich F) ist je Grundstück eine Garten- bzw. Gerätehütte (einschließlich Vordächer bzw. Terrasse) und/oder ein Treibhaus zulässig. Garten- bzw. Gerätehütten dürfen eine max. Grundfläche von 15 qm bzw. ein Volumen von 30 cbm (einschl. Vordächer und Überdachungen) und eine max. Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Treibhäuser, Frühbeete etc. dürfen ein max. Volumen von 15 cbm und eine Grundfläche von 10 qm nicht überschreiten. Wohnungen, Aufenthaltsräume, Aborte sowie Feuerstätten innerhalb der Garten- bzw. Gerätehütten sind nicht erlaubt. Vorhandener Bestand darf diese baulichen Höchstmaße nicht überschreiten.

### **2. Stellplätze / gemäß §9 (1) Nr.4 BauGB i.V. mit §12 (6) BauNVO**

Die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf den Gartengrundstücken ist nicht zulässig.

Ferner dürfen die Grundstücke nicht als Abstellplätze für Wohnwagen u.ä. genutzt werden.

### **3. Hinweis auf die Sicherung von Bodendenkmälern § 20 HDSchG**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## **B. Grünordnerische Festsetzungen**

### **1.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **1.1 Erschließungswege / gemäß §9 (1) Nr.11 BauGB i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB**

Die Erschließungswege im Gartengebiet sind unbefestigt als Wiesenwege (Parzelle Nr. 117) oder teilversiegelt als Schotterrasen bzw. wassergebundene Decken herzustellen bzw. zu erhalten. Vorhandene wasserundurchlässige öffentliche Wege (bis 1995) genießen Bestandsschutz.

#### **1.2 Nebenanlagen / gemäß §9 (1) Nr.4 BauGB i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB**

Im Bereich der Gartengrundstücke selbst ist ausschließlich die Herstellung wasserdurchlässiger Wegeflächen zulässig.

Die so befestigte Fläche eines Gartengrundstückes darf nicht mehr als 5% der Grundstücksfläche einnehmen.

#### **1.3 Schutz von Gewässern und Uferbereichen / gemäß §9 (1) Nr.16 i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB und § 12 – 14 HWG**

Ein Streifen von 10 m ab Oberkante der Gewässerböschung des Welschbaches gemäß § 12 HWG ist von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten. Bestand bis 01.12.1989 ist davon ausgenommen (2. HWG-Änderung vom 29.11.1989). Desweiteren ist das Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe auf den Boden, die Umwandlung von Grün- in Ackerland, das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient gemäß § 14 HWG verboten.

Das Hessische Wassergesetz, insbesondere die §12 - 14 sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

#### **1.4 Gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB**

##### **Entwicklungstreifen entlang der offenen Fließabschnitte des Welschbaches**

Entlang dem Welschbach ist gem. Plan ein Schutzstreifen von jeglicher Nutzung auszuschließen und nur alle 2-5 Jahre, nicht vor Mitte Juni, zu mähen.

### **2.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

#### **2.1 Gemäß §9 (1) Nr.25 b BauGB**

Vorhandene heimische, standortgerechte und / oder landschaftsbildprägende Laubgehölze und Hochstamm-Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Der Schutz der Bäume umfasst den Traufbereich. Abgängige, als erhaltenswert festgesetzte Bäume sind durch entsprechende Arten der Pflanzenliste I zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten.

#### **2.2 Gemäß §9 (1) Nr.25 a BauGB**

Pro angefangene 200 qm Gartengrundfläche ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste I zu pflanzen. Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm. Entsprechender Bestand wird angerechnet.

#### **2.3 Gemäß §9 (1) Nr.25 a BauGB**

Anstelle der Baumpflanzungen kann jeweils wahlweise auch eine Gehölzgruppe aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Fläche 15 qm, pro 2 qm 1 Strauch unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste II) angepflanzt werden. Mindestpflanzgröße 60-100 cm.

#### **2.4 Gemäß §9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB**

##### **Abpflanzung der Gärten zur freien Landschaft**

Gem. Plan sind die Gärten südlich zur freien Landschaft hin in einem Streifen von 3 m Breite abzupflanzen. Möglich sind freiwachsende oder geschnittene Hecken. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden.

## **C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften / Gestaltungsfestsetzungen**

### **1.0 Gemäß §81 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB**

Die Gartengrundstücke müssen mindestens 200 qm groß sein.

Die Gartenlauben und Gerätehütten sind in einfacher Holzbauweise zu errichten; die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Blech- oder Kunststoffeindeckungen der Dächer sind nicht gestattet.

Als Dachform werden Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 20° zugelassen. Der Anstrich der Gartenhütten ist in gedeckten Farbtönen (braun oder grün) zu wählen.

## 2.0 Gemäß §81 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB

Einzäunungen entlang der öffentlichen Wege sind um 1,00 m von der Grenze einzurücken und durch einheimische Laubholzhecken gem. Pflanzenliste III einzugrün. Sie dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Einzäunungen zwischen den einzelnen Gärten sollen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

Einfriedungen sind als Holzstaketen- oder Maschendrahtzaun (grüne Kunststoffummantelung oder verzinkt) auszuführen. Zaunsockel sind unzulässig. Die Einfriedung ist mit einem Abstand von 0,15 m zur Erdoberfläche zu errichten.

Einfriedungen können auch als Hecken ausgeführt werden; es sind Laubgehölze der Pflanzenliste III zu bevorzugen. Koniferen sind nicht zulässig.

Weitere Sichtschutzanlagen innerhalb der Gärten sind nur durch Baum- oder Strauchpflanzungen zu bilden.

## 3.0 Gemäß §81 HBO i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB

Das Bohren von Brunnen sowie abflußlose Gruben zur Entsorgung auf den Grundstücken sind nicht gestattet.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen wie Zisternen oder Regentonnen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden. Für einen Überlauf mit Anschluss an eine Versickerungsmulde ist Sorge zu tragen.

## 4.0 Freistellung gem. § 55 HBO

Nur in den Fällen, in denen Gebäude unter 30 cbm errichtet werden, ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstellen, gilt die Freistellung von der Baugenehmigungspflicht nach § 56 HBO.

## Zuordnung gem. § 9 (1a) BauGB

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind den Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes mit den daraus resultierenden Eingriffen als Sammelmaßnahmen zuzuordnen.

Für die bereits bestehenden öffentlichen Wege sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich, da im Bereich der Wegeführungen keine Veränderungen vorgenommen werden oder sonstige Erschließungsvorhaben geplant sind.

## 5.3 Pflanzenliste gem. § 9 (1) Nr. 25 u. (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

### Liste I Laubhochstämme / Obsthochstämme lokaler Sorten

#### Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Alnus glutinosa - Schwarzerle  
Fraxinus excelsior - Esche  
Juglans regia - Walnuß  
Quercus robur - Stieleiche  
Salix alba - Silberweide  
Tilia cordata - Winterlinde

#### Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Holzapfel  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus mahaleb - Felsenkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Pyrus communis - Wildbirne  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus torminalis - Elsbeere

sowie Obstbäume lokaler Sorten

### Liste II Sträucher

#### Sträucher

Acer campestre - Feldahorn  
Amelanchier ovalis - Felsenbirne  
Berberis vulgaris - Berberitze  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn  
Crataegus laevigata - Zweigrifflicher Weißdorn  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schwarzdorn  
Rosa spec. - Heckenrose  
Rubus fruticosus - Brombeere  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa - Traubenholunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Wasserschneeball