

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- 2.0 Textliche Festsetzungen nach Bundesrecht
(§ 9 BauGB)
- 3.0 Textliche Festsetzungen nach Landesrecht
(§ 119 HBO und § 9 BauGB)

- 1.0 Hinweise

- 1.1 Denkmalschutz

Nach § 20 Hess. DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, oder dem Stadtplanungsamt - Untere Denkmalschutzbehörde - alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Scherben, Skelette etc. unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

- 1.2 Versorgung und Entsorgung

- 1.2.1 Die vorhandenen Versorgungsleitungen im Planbereich sind zu schützen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, daß diese nicht beeinträchtigt werden.

- 1.2.2 Das Plangebiet ist an die bestehende Kanalisation anzuschließen.

Für die Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen sind Planunterlagen zu erstellen, die einer Genehmigung gem. § 44 HWG bedürfen.

.../

1.3 Parzellengrößen

Die im Bundeskleingartengesetz festgelegten Parzellengrößen sollen nicht überschritten werden.

1.4 Baugrund

Bei Aushubarbeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und erforderlichenfalls im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde sind die notwendigen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

1.5 Grundwasserschutz

Die Dauerkleingartenanlage liegt im Grundwassereinzugsbereich des Wasserwerkes Leipziger Straße. Zum Schutz des Grundwassers ist daher folgendes zu beachten:

- keine Überdüngung
- sparsame Verwendung von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln
- sorgfältiger und sparsamer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öl, Farben, Lösungsmittel)

Nach Möglichkeit sollten nur organische oder biologische Mittel verwendet werden.

2.0 Textliche Festsetzungen nach Bundesrecht

2.1 Alte Festsetzungen

Für das Plangebiet werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.

2.2 Oberflächengestaltung von Wegen

Die Wege und Plätze innerhalb der Kleingartenanlage sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

2.3 Zugänglichkeit

Die Erschließungswege der Kleingartenanlage sind im Rahmen des zumutbaren Sicherheitsbedürfnisses der erholungssuchenden Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

.../

2.4 Kfz-Stellplätze

Stellflächen für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche zulässig.

2.5 Tierhaltung

Das Errichten von Kleintierställen und das dauerhafte Halten von Tieren jeglicher Art ist in den Gärten nicht zulässig.

2.6 Gartengrößen

Ein Kleingarten soll nicht größer als 400 m² sein; je Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

3.0 Festsetzungen nach Landesrecht

3.1 Lauben

Die Gartenlauben sind in einfacher Ausführung in Holz oder Steinbauweise zulässig. Sie sind mit geneigten Dächern, deren Dachneigung mind. 15° und höchstens 30° beträgt, herzustellen.

Der umbaute Raum darf 50 cbm, ohne Freisitz, nicht überschreiten; die drei Freisitzaußenseiten dürfen höchstens zu 25 % geschlossen sein.

Die Dachdeckung ist nur in kleinteiligem Material zulässig. Farbton: ziegelrot bis braun.

Die Traufhöhe darf max. 2,6 Meter betragen, gemessen von Oberkante Garten bis zur Traufe.

Die Lauben sind an der Außenseite in Naturfarben oder in gedeckten Farbtönen zulässig. Keller sind nicht zulässig.

Auf jeder Kleingartenparzelle ist nur ein Baukörper zulässig. Ausnahmsweise ist ein Kleingewächshaus je Kleingarten zulässig, wenn es ausschließlich gärtnerisch genutzt wird und 5 m² Grundfläche, bzw. 9 cbm umbauten Raum nicht überschreitet.

Der Grenzabstand der Lauben muß mind. 2,0 Meter betragen. Feuerstellen in den Lauben sind nicht zulässig.

.../

3.2 Pflanzungen

Die Anpflanzung von Obstgehölzen ist in Form von Sträuchern, Beerenobsthochstämmen, Spindelbüschen, Splierformen, Büschen und Halbstämmen gestattet; ihre Anzahl ist der Gartengröße anzupassen.

Großkronige Obsthochstämmen und Nadelbäume sind nicht zulässig.

Ziergehölze dürfen eine Höhe von höchstens 2,5 Meter erreichen und 5 % der gesamten Gartenfläche in Anspruch nehmen.

Folgende Baum- und Strauchpflanzungen sind für den Bebauungsplanbereich Nr. 77 'Alte May' bindend:

3.2.1 Bäume:

Feldahorn
Eschenahorn
Grauerle
Blumenesche
Eberesche
Eßbare Eberesche

3.2.2 Sträucher:

Hasel	Rainweide
Bluthartriegel	Traubenkirsche
Kornelkirsche	Alpenjohannisbeere
Weissdorn	Holunder
Sanddorn	Salweide
Zaunrose	Hundsrose
Wolliger Schneeball	Apfelrose
Wasserschneeball	

3.3 Stellplätze

Stellplätze sind in ihrer Oberfläche aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z. B. Kies, Rasenverbundsteine).

Je fünf Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

3.4 Einzäunung der Einzelparzellen

Einzäunungen der Einzelparzellen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 Meter zulässig. Als Einzäunungsmaterial ist Holz zu verwenden.