

## **Hinweis:**

Dieser Text ist eine Abschrift der Originalfestsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

# Bebauungsplan Nr. 811 „Klein-Auheim-Ost“

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (1) BauGB**

### **1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, § 9 (1) NR. 15 BauGB**

#### **1.0 Private Grünflächen GF - Grab- und Freizeitgärten**

Die privaten Grünflächen GF werden als Grab- und Freizeitgärten festgesetzt. Gebäude sind nur in Form von Gerätehütten, Toiletten oder Gartenlauben zulässig; dabei darf der umbaute Raum nicht mehr als 1 cbm pro angefangene 12 qm Grundstücksfläche betragen und einen Höchstwert von 30 cbm in der Summe pro Grundstück nicht überschreiten. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.

### **2. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, § 9 (1) NR. 20 BauGB i. V. m. § 3 (4) HeNatG und § 81 HBO**

#### **2.1 Verkehrsflächen:**

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme der Siemensstraße sind in wassergebundener Oberflächengestaltung auszuführen.

#### **2.2 Private Grünflächen G1- Grab- und Freizeitgärten:**

- Toilettenanlagen sind nur als Kornposttoiletten zulässig. Die Kornposttoiletten müssen gegen Aufschwimmen gesichert sein.
- Das Abstellen von Fahrzeugen, Wohnwagen, Booten und dergleichen ist unzulässig.
- Die Lagerung von Baumaterial, Holz, Schrott und dergleichen ist unzulässig.
- Die Lagerung und der Einsatz grundwassergefährdender Stoffe ist unzulässig.
- Tierhaltung ist unzulässig.
- Aufforstungen oder flächenhafte Baumbepflanzungen mit einer Größe von mehr als 100 qm sind unzulässig. Dies gilt nicht für die Anlage von Obstwiesen.
- Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,70 m sind zulässig. Sockel sind unzulässig.
- Zäune müssen einen Bodenmindestabstand von 10 cm haben.
- Entlang der Nord- und Ostgrenze des Plangebiets sind sämtliche Einfriedungen zu begrünen, z.B. durch Rankpflanzen oder als in Hecken integrierte Zäune. Zur Begrünung sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

## **Hinweise**

Die Errichtung baulicher Anlagen und die Erweiterung bzw. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen im Hochwasserabflussbereich ist unzulässig.

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im weiteren Retentionsbereich hat so zu erfolgen, dass diese gegen Aufschwimmen gesichert sind und im Hochwasserfall vom Wasser durchströmt werden können (z.B. Flutöffnungen).

Abweichungen von den vorgenannten Hinweisen bedürfen einer Befreiung nach dem Hessischen Wassergesetz.

Die Entnahme von Grundwasser ist gemäß § 44 (2) HWG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

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

In unmittelbarer Nähe zu den Bahnanlagen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen gegenüber magnetischen Feldern empfindlichen Geräten zu rechnen. Des Weiteren ist mit Schallimmissionen sowie Erschütterungen und Abgasen, Funkenflug u.ä. durch den Bahnbetrieb zu rechnen.

Auf den Privaten Grünflächen GF - Grab- und Freizeitgärten - sind bei Gehölzpflanzungen vorzugsweise gebietstypische und standortgerechte Gehölze aus folgender Artenliste zu verwenden:

### **Bäume:**

Acer campestre (Feldahorn)  
Betula pendula (Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)  
Juglans regia (Walnuß)  
Malus sp. (Zierapfelbäume)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Salix alba (Silberweide)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Obstbäume

### **Sträucher:**

Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Eingriffel. Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhut)  
Ligustrum vulgare (Rainweide, Liguster)

Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)  
Salix caprea ('Mas') (Salweide)  
Sorbus torminalis (Elsbeere)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus ('Sterilis') (Gewöhl. Schneeball)  
Obststräucher

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 81 HBO i. V. m. § 9 (4) BauGB**

Ohne Abstandsfläche unmittelbar an der Nachbargrenze sind Hütten zulässig bis zu insgesamt 6 m Länge und einer grenzseitigen maximal mittleren Wandhöhe von 2,5 m, jedoch nicht mehr als insgesamt 12 qm Wandfläche, jeweils über der Geländeoberfläche, jedoch nur, wenn ein Brandabstand zwischen den Hütten von mindestens 5 m gewährleistet ist.