

BEBAUUNGSPLAN MIT INTERGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN NR. 819 „KLEINGARTENANLAGE UNTERE FASANERIE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(STAND: OKTOBER 1996)

Inhalt	Seite
1.0 Allgemeines	2
1.1 Textliche Festsetzungen.....	2
2.0 Textliche Festsetzungen nach Bundesrecht.....	2
Maß der baulichen Nutzung	2
Überbaubare Grundstücksfläche	2
Zahl der Vollgeschosse.....	2
Höhenlage der baulichen Anlagen	2
Höhe baulicher Anlagen.....	2
Nebenanlagen.....	3
Stellplätze.....	3
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	3
Gemeinschaftsanlage	3
Zu erhaltende Bäume.....	3
Zu erhaltende Sträucher und Hecken	3
Zu erhaltende Pflanzflächen	3
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3
Private Grünfläche - Dauerkleingartenanlage	4
3.0 Textliche Festsetzungen nach Landesrecht	5
Dachgestaltung	5
Traufhöhe.....	5
Gestaltung der Wege- und Platzflächen sowie Parkplatzflächen.....	5
Einfriedungen	5
4.0 Hinweise	6
Grundwasser	6
Baumschutzsatzung der Stadt Hanau.....	6
Naturschutzgebietsverordnung	6
Landschaftsschutzgebietsverordnung.....	6
Denkmalschutz.....	6
Schutz von Bäumen	7
Oberbodenschutz.....	7

1.0 Allgemeines

1.1 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen und sonstigen Vorschriften und Satzungen.

2.0 Textliche Festsetzungen nach Bundesrecht

(§9 Abs. 1 BauGB)

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

§9 (1) Nr.2 BauGB in Verbindung mit §23 BauNVO

Die überbaubare Grundfläche, die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt ist, darf nicht überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

§9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit §16 BauNVO

Es darf nur in eingeschossiger Bauweise gebaut werden.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

§9 Abs. 2 BauGB

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf im Mittel max. 0,50m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

§16(2) BauNVO

Die Firsthöhe des Gemeinschaftshauses darf 5m über angrenzendes Geländeniveau nicht überschreiten.

2.5 Nebenanlagen

§9(1)Nr.4 BauGB

Nebenanlagen der Dauerkleingartenanlage:

Neben den in dem Bebauungsplan als Nebenanlage dargestellten Stellplätzen, der dargestellten Fläche für Nebenanlagen des Vereinsheims und den Hütten der Kleingartenparzellen sind keine weiteren Nebenanlagen zulässig.

- 2.6 Stellplätze (Öffentliche Stellplätze)
§9(1) 11 BauGB
Stellplätze sind nur innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
- 2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
§9(1)Nr. 21 BauGB
Die mit 1 bezifferten Flächen werden mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Nutzer der Kleingartenanlage belastet.

Die mit 2 bezifferten Flächen werden mit Leitungsrechten zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger belastet.
- 2.8 Gemeinschaftsanlage
§9(1)Nr. 22 BauGB
Die Fläche dient dem Kleingärtnerverein für ein Gemeinschaftshaus.
- 2.9 Zu erhaltende Bäume
§9(1)Nr.25 in Verbindung mit §9(1)Nr.20 BauGB
Zu erhaltender Baum, bei Abgang zu ersetzen. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xverschult, 20/25cm StU in 1m Höhe, Kronenansatz nicht unter 3m Höhe. Der Stammbereich ist durch wirksame Maßnahmen zu schützen.
- 2.10 Zu erhaltende Sträucher und Hecken
§9(1)Nr.25 in Verbindung mit §9(1)Nr.20 BauGB
Zu erhaltender Strauch, bei Abgang zu ersetzen.
- 2.11 Zu erhaltende Pflanzflächen
§9(1)Nr.25 in Verbindung mit §9(1)Nr.20 BauGB
Der standortgerechte, einheimische Bewuchs ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bepflanzung ist extensiv zu pflegen. Der Einsatz von Agrochemikalien ist untersagt.
- 2.12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§9(1)Nr.25 in Verbindung mit §9(1)Nr.20 BauGB
Anzupflanzender, standortgerechter Baum.
Hochstamm, 3xverschult, 16/18cm StU in 1m Höhe, Kronenansatz nicht unter 3m Höhe. Es sind Gehölze der Liste 1 zu verwenden. Der Stammbereich ist durch wirksame Maßnahmen zu schützen. Die Baumscheiben der Bäume im Stellplatzbereich müssen mindesten 9m² groß sein.

Anzupflanzende Sträucher und sonstige Bepflanzungen.
Es sind Gehölze der Liste 2 zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.
Liste anzupflanzender Gehölze
Die Auswahl der anzupflanzenden und nachzupflanzenden Gehölze innerhalb der Dauerkleingartenanlage hat zumindest zu 50% die nachstehenden Artenlisten einzuhalten. Am Rand oder in den Stellplatzbereichen sind die Listen 1 und 2 strikt einzuhalten.

Liste 1 - Bäume
Laubgehölze: Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Traubenei

che, Stieleiche, Schwed. Mehlbeere, Speierling, Buche, Esche, Vogelbeere.

Obstgehölze: Apfel, Birne, Kirsche, Walnuß, Zwetschge, u.a. Obstgehölze.

Liste 2 - Sträucher

Bluthartriegel, Feldahorn, Wasserschneeball, Gem. Schneeball, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Schlehe, Liguster, Hundsrose, Weißdorn, Hasel, Efeu, Bibernell-Rose, Buschrose, Heckenkirsche, Waldrebe, Faulbaum, Kreuzdorn.

2.13

Private und öffentliche Grünfläche

§9(1)Nr. 15 in Verbindung mit §9(1)Nr.25 + §9(1)Nr.20 BauGB

Private Grünfläche - Dauerkleingartenanlage

1. Die Mindestgröße eines Kleingartens beträgt 250m².
2. Die überbaute Fläche eines Kleingartens mit Gartenlaube einschl. offener Überdachung (Freisitz) sowie Gewächshaus darf 24m² nicht überschreiten.
3. In jedem Kleingarten ist nur eine Gartenlaube zulässig.
4. Gartenlauben sind in Holzbauweise einschließlich Außenwandverkleidung auszuführen. Die Dächer der Gartenlauben können begrünt werden.
5. Wohnungen, Aufenthaltsräume, Unterkellerungen sowie Feuerstätten in Gartenlauben oder Gewächshäusern sind nicht zulässig.
6. Wohnungen sind in den Baulichkeiten, die der Kleingartenanlage dienen, unzulässig.
7. Das Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campingwagen und dergleichen sowie das Lagern von Baumaterialien sind unzulässig.
8. Alle Plätze und Wege sind als wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen o.ä. herzustellen.
9. Das Dachflächenwasser ist als Gießwasser zu verwenden, darüber hinaus innerhalb der Kleingartenanlage zur Versickerung zu bringen.
10. Je Gartenparzelle ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, der nach seiner natürlichen Entwicklung eine Größe von mehr als 7m Höhe und mehr als 6m Kronendurchmesser nicht erreichen darf.
11. Die im Bebauungsplan festgesetzten Neuanpflanzungen sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen der Liste 1 vorzunehmen.
12. Die Gesamtanlage ist an ihren äußeren Begrenzung, soweit dort keine zu erhaltenden und anzupflanzenden standortgerechten einheimischen Sträucher festgesetzt sind, durch eine standortgerechte einheimische Hecke einzugrünen. Ausnahme: Im Bereich der denkmalgeschützten Einfassungsmauer der "Unteren Fasanerie" gilt dieser Punkt nicht.
13. Sichtschutzeinrichtungen sind - außer durch Hecken und sonstige Pflanzungen - unzulässig. Für das Pflanzen von Gehölzen gilt Nr. 11 entsprechend.
14. Im Gemeinschaftsstellplatzbereich sind pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, einheimischer großkroniger Baum der Liste 1 zu pflanzen.

15. Die Fassadenflächen am Gemeinschaftshaus sind zu mind. 25% zu begrünen.

3.0 Textliche Festsetzungen nach Landesrecht

§9 (4) BauGB in Verbindung mit §87 HBO

3.1 Dachgestaltung

Das Dach des Gemeinschaftshauses der Kleingartenanlage ist mit einer Dachneigung bis max. 30° auszubilden.

3.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf 4m nicht überschreiten.

3.3 Gestaltung der Wege- und Platzflächen sowie Parkplatzflächen

Wege, Zufahrten und sonstige zu befestigende Flächen sind so herzustellen, daß Regenwasser versickern kann. Bei Pflaster muß der Fugenanteil mind. 30% betragen. Die Entwässerung der Flächen hat in angrenzende Vegetationsflächen zu erfolgen.

3.4 Einfriedungen

Es sind Einfriedungen an den Grenzen der Anlage mit einer max. Höhe von 1,7m zulässig. Diese Einfriedung ist nur zulässig als: Hecke aus Laubgehölzen, (Ausnahme: Eibe) oder als berankte oder in Hecken integrierter Zäune. Dieser Zaun ist einzugrünen mit Gehölzen der Liste 2. Sockel sind unzulässig. Zäune müssen einen Bodenmindestabstand von 10cm haben. Zusätzliche Einfriedungen innerhalb der Kleingartenanlage sind nur in einer Höhe von ca. 50cm zulässig.

4.0 Hinweise

4.1 Grundwasser

4.1.1 Grundwasserentnahme

Nach §44 HWG sind Grundwasserentnahmen in geringen Mengen für Zwecke des nicht gewerbsmäßigen Gartenbaus der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4.1.2 Abwasserentsorgung

Die Abwassersableitung hat in eine geschlossene, auf Dichtheit geprüfte Grube, zu erfolgen, die dem Vereinshaus zugeordnet ist. Die Abwassersammelgrube ist von einem Fachbetrieb auf Dichtheit gemäß DIN 4261, Teil 1 zu überprüfen. Die entsprechenden Dichtheitsnachweise sind der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Das Abwasser ist gemäß §53 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, hier der Stadt Hanau, zu überlassen.

Die regelmäßige Abwasserentsorgung durch die Stadt Hanau ist sicherzustellen. Die Entsorgungsbelege sind mindestens 5 Jahre aufzubewahren und auf Verlangen der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Abwassersammelgruben über 5m³ Rauminhalt sind gemäß §63 Abs. 1 Nr. 6a Hessische Bauordnung (HBO) genehmigungspflichtig.

Die Einleitung oder Versickerung von Abwasser in den Untergrund oder in ein Oberflächengewässer ist ohne Vorbehandlung nicht statthaft. Die Einleitung oder Versickerung von vorbehandeltem Abwasser bedarf einer Erlaubnis gemäß §19 HWG in Verbindung mit einer Genehmigung gemäß §50 HWG durch die Untere Wasserbehörde.

4.2 Baumschutzsatzung der Stadt Hanau

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hanau vom 21.5.1991.

4.3 Naturschutzgebietsverordnung

Im Bereich des Naturschutzgebietes "Untere Fasanerie von Klein-Auheim" ist die Verordnung über das Naturschutzgebiet "Untere Fasanerie von Klein-Auheim" vom 22.9.1981 gültig.

4.4 Landschaftsschutzverordnung

Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes gilt die Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung von Landschaftsteilen im Altkreis Offenbach vom 14. August 1995.

4.5 Denkmalschutz (HDSchG = Hessisches Denkmalschutzgesetz)

Die Gartenanlage befindet sich im Gelände der historischen Alten Fasanerie (seit 1856: Unteren Fasanerie), die 1705 angelegt wurde.

Die Umfassungsmauer und ggf. andere bauliche Überreste (Fundamente) sind als Kulturdenkmal schutzwürdig nach §2(1) HDSchG.

Das gesamte Gelände ist in Zusammenhang mit der Neuen Fasanerie (seit 1856: Oberen Fasanerie) und dem alten Forsthaus als Gesamtanlage schutzwürdig nach §2(2) HDSchG.

Das bedeutet, daß alle Eingriffe und baulichen Veränderungen - insbesondere Umgestaltungen und Instandsetzungen der Denkmalschutzbehörde nach §16 HDSchG bedürfen.

Bodendenkmalpflege (HDSchG §19ff.)

Im Gelände der Fasanerien muß mit Bodenfunden von Bodendenkmälern wie Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräten und Skelettresten gerechnet werden. Hinsichtlich von Zufallsfunden wird auf die Bestimmungen nach §20 HDSchG, insbesondere auf die Anzeige- und Meldepflicht von Funden (Fundmeldepflicht), hingewiesen.

Diese Anzeigepflicht ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen und die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Alle Eingriffe in den Boden, die über die regelmäßige gärtnerische Nutzung (ca. 30cm Tiefe) hinausgehen, bedürfen der Genehmigung nach §21 HDSchG.

4.6 Schutz von Bäumen

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume von schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die DIN 18920 ist entsprechend anzuwenden und einzuhalten.

4.7

Oberbodenschutz

Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Boden ist bis zur Wiederverwertung in Mieten von höchstens 2m Höhe und 4m Breite aufzusetzen. Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind während der Bauphase und danach nur auf Flächen der im Plan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Verkehrsflächen zulässig (vgl. §202 BauGB).