HANKE · KAPPES · HEIDE FREISCHAFFENDE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

BÜRO FÜR BAULEIT- UND OBJEKTPLANUNG

ESCHBORNER STR. 30 · 65843 SULZBACH (TS.)
POSTFACH 1047 · 65836 SULZBACH (TS.)
TELEFON 06196/75175 · FAX 06196/73706

STADT HOCHHEIM AM MAIN

Bebauungsplan Nr. XXIX
Kleingartengebiet „18 Morgen"

Erläuterungsbericht

1. Anlaß und Aufgabe

Die Stadt Hochheim am Main plant gemäß des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 19.09.1991 für den Bebauungsplan Nr. XXIX, Kleingartengebiet „18 Morgen" an der Massenheimer Landstraße, die Bestandssicherung und Erweiterung des vorhandenen Kleingartengebietes.

2. Lage und Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanbereiches beträgt rund 19.500 m² und umfaßt in der Gemarkung Hochheim, Flur 58, die Parzellen 2 teilweise, 3, 4, 5 und 6.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die bepflanzte Straßenböschung der Massenheimer Landstraße
- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen
- im Osten von dem zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Plangebiet verlaufenden Wirtschaftsweg
- im Süden durch den zwischen dem neuen Friedhof und Plangebiet verlaufenden Betonweg

3. Situation

Die Kleingartenflächen befinden sich außerhalb des bebauten Stadtgebietes nordöstlich von Hochheim am Main. Nach dem Bau des neuen Friedhofes haben die Kleingärten die Funktion einer Stadtrandeingrünung übernommen.

Die Gesamtanlage setzt sich aus Gärten in den Größen von ca. 100 - 200 m² zusammen. Diese Gärten sind fast ausschließlich als Nutzgärten bewirtschaftet. Die Erschließung erfolgt durch ca. 1,2 - 1,5 m breite Rasenwege. Die Einzelgärten und die Gesamtanlage sind mit einem Maschendrahtzaun (1,0 m hoch) eingefriedet.

Eine Eingrünung bzw. Rahmenpflanzung fehlt. Dies wird insbesondere an dem Übergang des Kleingartengebietes im Osten und Norden in die freie Landschaft deutlich.

Die Anlage fügt sich jedoch aufgrund der niedrigen und durchlässigen Zäune, der kleinen Geräteschuppen und der insgesamt guten Durchgrünung des Gebietes relativ gut in die Landschaft ein.

Die Kleingärten sind an das Brauchwassernetz angeschlossen.

Im Osten der Anlage sind drei große Parzellen kleingärtnerischer Nutzung (ca. 850 - 1.250 m²) sowie ein Acker (ca. 2.100 m²) innerhalb des Plangebietes vorhanden, die sich in privatem Eigentum befinden. Die übrigen Parzellen sind zur Zeit verpachtet.

Die vorhandenen Rasenbankette des zwischen dem Kleingartengebiet und dem Friedhof hindurchführenden betonierten Feldweges werden von den Pächtern des Kleingartengebietes als PKW-Abstellfläche genutzt. Die Rasenbankette liegen jedoch nicht im räumlichen Geltungsbereich des Kleingartengebietes.

An der dem Friedhof zugewandten Seite sind die Stellplätze durch die vorhandene Rahmenpflanzung des Friedhofes optisch gut abgeschirmt. Die vorhandenen Rasenbankette bieten Stellplatzflächen in Längsaufstellung für ca. 40 PKW.

4. Planung

Die gut eingewachsene Altanlage erhält Bestandsschutz.

Die Parzellenstruktur des vorhandenen Kleingartengebietes bleibt im allgemeinen in Art und Umfang erhalten, es werden lediglich zu große Parzellen neu aufgeteilt.

Ausgenommen hiervon sind jedoch 4 Parzellen im Nordosten der Anlage, die nach Beendigung der Pachtverhältnisse aufgelassen werden sollen, um zur Herstellung einer Rahmenpflanzung zur Einbindung der bestehenden Anlage in die freie Landschaft dienen zu können. Zwei Parzellen müssen hierfür bei einem Wechsel des Pachtverhältnisses um einen ca. 5 m breiten Streifen entlang des nordöstlichen Grenzverlaufes zurückgenommen werden.

Auf den Flurstücken 3 - 6 werden die Parzellen neu geordnet, es entstehen 9 Parzellen in der Größenordnung von 400-600 m² mit der Zweckbestimmung „Eigentumsgärten".

Zur Einbindung der Neuanlage in die Landschaft ist eine 5 m breite Rahmenpflanzung aus einheimischen Laubbäumen und Sträuchern vorgesehen. Ebenso wie die sukzessiv zu entwickelnde Rahmenpflanzung im nordöstlichen Bereich der bestehenden Kleingartenanlage dient die Rahmenpflanzung als Schutz vor gegenseitigen Beeinträchtigungen, als Windschutz sowie als Lebensraum für Flora und Fauna und ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzen stufig zu entwickeln.

Dieser Brutstätten- und Nährbereich stellt einen Lebensraum für Vögel und Insekten dar und sichert somit die beabsichtigte biologische Schädlingsbekämpfung. Die Verwendung von chemischen Dünge- und Spritzmitteln ist nicht erwünscht.

Die vorhandenen Gartenhäuser des Kleingartengebietes sollen in ihrer jetzigen Bauweise an Ort und Stelle bestehen bleiben.

Insgesamt ist nur ein Gartenhaus pro Garten zulässig. Dies gilt sowohl für die Erstaufstellung eines Gartenhauses als auch für die Neuerrichtung eines Gartenhauses nach einem Abriß. Der Standort des Gartenhauses ist innerhalb der Parzelle frei wählbar.

Bei Neubau eines Gartenhauses ist auf vorhandene und erhaltenswerte Obstbäume Rücksicht zu nehmen.

Bei Erweiterung oder Neubau darf die Grundfläche des Gartenhauses von 18 m² einschl. des evtl. überdachten Freisitzes und der umbaute Raum von 45 m³ nicht überschritten werden.
Die Höhe der Außenwände darf 2,75 m, die Firsthöhe 3,50 m, gemessen vom mittleren, natürlichen Geländeniveau, nicht überschreiten.

Kamine und WC's (außer Trockentoilette) sind nicht erlaubt.

Die Rasenwege sind beizubehalten.

Auf der an der Einmündung der Betonweges in die Massenheimer Landstraße gelegenen Kleingartenparzelle ist nach Auflösung des Pachtverhältnisses ein Lagerplatz für Gartenabfälle vorzusehen.

Die Stellplatzflächen befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches entlang des Betonweges als vorhandene Rasenbankette. Diese werden von den Kleingärtnern gewohnheitsmäßig genutzt.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Hochheim am Main ist 1 Stellplatz je 3 Kleingärten nachzuweisen.

Dies entspricht bei einer dauerhaften Festsetzung von insgesamt 83 Dauerklein- und Eigentumsgärten 28 Stellplätzen. Die Rasenbankette entlang des Betonweges bieten Stellmöglichkeiten für ca. 40 PKW.

Für je 2 Kleingärten ist gemäß Stellplatzverordnung 1 Fahrradabstellplatz vorzusehen, das entspricht 41 Abstellplätzen für die Gesamtanlage. Erfahrungsgemäß stellen die Kleingartennutzer das mitgebrachte Fahrrad auf der eigenen Parzelle ab, sodaß hier auf den Nachweis für Fahrradstellplätze verzichtet wird.

Flächenbilanz

Die in die Bilanzierung einfließende Gesamtfläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 19.489 m².

Bei der Biotopwertbilanzierung wird diese Fläche im Bestand als Acker bewertet.

Die Planung schlüsselt sich wie folgt auf:

Kleingarten- und Eigentumsgartenhäuser	1.494 m²
Kleingartenfläche	11.496 m²
Eigentumsgartenfläche	4.028 m²
Wegeflächen	631 m²
Rahmenpflanzung	1.840 m²

Die Flächenbilanz gemäß der Ausgleichsabgabeverordnung ergibt ein Guthaben von 104.412 Wertpunkten, so daß das Kleingartengebiet sowie die Eigentumsgärten keinen Eingriff darstellen.

Mit diesem Wertpunktguthaben kann die Nutzung der Rasenbankette als Stellplätze für die Kleingartennutzer kompensiert werden.

Bestand:	11.131	Feuchter Lehmacker	445 x 13 = 5.785 Punkte
Planung:	10.540	Rasenpflaster	445 x 7 = 3.115 Punkte
Biotopwertdifferenz:		2.670 Punkte	

Nach Abzug der Biotopwertdifferenz von 2.670 Punkten verbleibt ein Guthaben von 101.742 Punkten.

Für die Stadt Hochheim entstehen durch die Erwirkung des Bestandsschutzes bzw. durch die Erweiterung des vorhandenen Kleingartengebietes, innerhalb des festgesetzten räumlichen Geltungsbereiches auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. XXIX, Kleingartengebiet „18 Morgen", keine Kosten.

Kosten, die durch Maßnahmen innerhalb der Gartenparzellen entstehen, sind von dem jeweiligen Kleingartennutzer zu tragen. Kosten, die bei der Anlage der vorgesehenen Rahmenpflanzung entstehen, sind anteilmäßig auf die Kleingartennutzer umzulegen.

65843 Sulzbach (Ts.), den 10. November 1997

HANKE · KAPPES · HEIDE
Freischaffende LandschaftsArchitekten BDLA

Flächenbilanz
Bez. der Maßnahme: Stadt Hochheim am Main
Bebauungsplan Nr.: XXIX 'Kleingartengebiet 18 Morgen'
Blatt: 1 Kreis-Nr.: 436 Maßnahmen-Nr.: 8935

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wert Pkt. jem²	Flächenanteil (m²) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahm	nach Maßn.	Biotopwert vorher Sp2 x Sp3	nachher Sp2 x Sp4
Sp. 1	Sp.2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
0.000 Bestand		0.0	0.0	0	0
11.131 + Feu L. int	13	19489.0	0.0	253357	0
0.000 Planung		0.0	0.0	0	0
10.710 Dach unbegrü	3	0.0	1494.0	0	4482
10.530 + Schotter-,	6	0.0	631.0	0	3786
11.212 Gärten/Klein	19	0.0	11496.0	0	218424
11.223 Gart-rei-neu	20	0.0	4028.0	0	80560
2.400 Gebü. standg	27	0.0	1840.0	0	49680
4.110 Einzb.stand.	31	0.0	27.0	0	837
0.000 Korrektur		0.0	-27.0	0	0
Summe / Übertrag		19489.0	19489.0	253357	357769

Biotopwertdifferenz Summe Sp.5 - Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme Abgabe in DM			Biotopwertdifferenz -104412 x REI : Abgabe: DM
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen Ersatzm. DM / Punkt	Planung: 0.00 Grundstücksber.: 0.00 Techn. Baumaßn.: 0.00 Biolg. Baumaßn.: 0.00		Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. 0.00 DM REI : 0.00

0.000 Bestand
11.131 + Feuchter Lehmacker, intensiv genutzt
0.000 Planung
10.710 Dachfläche nicht begrünt
10.530 Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluß versickert wird
11.212 Gärten/Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil
11.223 Kleingartenanlagen mit überwiegendem Ziergartenanteil, hoher Anteil Ziergehölze, Neuanlage strukturreicher Hausgärten
2.400 Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)
4.110 Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum
0.000 Korrektur

Summe / Übertrag		19489.0	19489.0	253357	357769

65843 Sulzbach (Ts.), den 10. November 1997

HANKE · KAPPES · HEIDE
Freischaffende LandschaftsArchitekten BDLA