


# MAGISTRAT DER STADT HOCHHEIM AM MAIN

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. XXVII "Kleingartengebiet Käsbachtal"  
mit integriertem Landschaftsplan  
der Stadt Hochheim am Main


Ergänzend zu den Ausweisungen in der Planurkunde wird folgendes festgesetzt:

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr.1 BauGB]
  - v 1.1 Gemeinschaftsanlagen  
Vereinshaus der Kleingartenanlage [§ 9 (1) Nr.22 BauGB])  
Wohnungen sind im Vereinshaus nicht zulässig.
  - 1.2 Gartenhäuser  
Wohnungen, Unterkellerungen sowie Feuerstätten sind  
nicht zulässig  
Der An- und Einbau von Aborten ist nicht zulässig.  
Das Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campingwagen  
und dergleichen sowie das Lagern von Baumaterialien,  
soweit es nicht Maßnahmen dient, die innerhalb der  
Gartenanlage ausgeführt werden, ist unzulässig.  
In jeder Gartenparzelle ist nur ein Gartenhaus zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr.1 BauGB]
  - 2.1 GR 150 qm  
Das Vereinshaus für die Kleingartenanlage ist mit einer  
Grundfläche von max. 150 m<sup>2</sup> und mit max. einem  
Vollgeschloß zulässig.
  - 2.2 Gartenhäuser sind mit einer max. Grundfläche von 18 m<sup>2</sup>  
einschließlich offener Überdachung (überdachter Freisitz)  
und einem maximal umbauten Raum von 45 m<sup>3</sup> innerhalb  
der Baugrenzen zu errichten.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen [§ 9 (1) Nr.2 BauGB]  
  
\_\_\_\_\_ überbaubare Grundstücksfläche  
\_\_\_\_\_ nicht überbaubare Grundstücksfläche

### BEBAUUNGSPLAN NR. XXVII mit integriertem Landschaftsplan KLEINGARTENGEBIET KÄSBACHTAL

#### Textliche Festsetzungen

 Architekten + Ingenieure	Dipl.Ing. Reinhard Präger Dipl.Ing. Christian v.Kaphengst Dipl.Ing. Thomas Leyser Dipl.Ing. Willrud F.rr.v.Schoenaich und Partner	20.05.1996
	Theo-Geisel-Straße 4, 61250 Usingen, Tel. 06081-2070 Fax:15539	bearbeitet: Dipl.Ing.C.Leonhardt Matthias Jansen

4. maximal zulässige First-, Trauf- und Sockelhöhen  
[§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) BauNVO]

4.1

Vereinshaus

Die Höhe der Außenwand darf 2,75 m, die Firsthöhe 4,60 m, gemessen vom mittleren, natürlichen Geländeniveau nicht überschreiten.

4.2

Gartenhäuser

Die Höhe der Außenwände darf 2,75 m, die Firsthöhe 3,50 m, gemessen vom mittleren, natürlichen Geländeniveau nicht überschreiten.

5. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

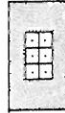


5.1 Erschließungswege



5.2 Fläche für das Parken von Personenkraftwagen mit Anzahl der Stellplätze einschließlich Zufahrtsflächen

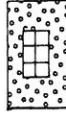
6. private Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15 (BauGB)]



6.1

Dauerkleingärten

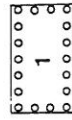
Die Mindestgröße eines Kleingartens beträgt 170 m<sup>2</sup>, die Maximalgröße 400 m<sup>2</sup>.



6.2

Eigentums gärten

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Erhalt von Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB]



7.1

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Rahmenpflanzung und Parkplatzeingrünung [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Gehölze gem. nachfolgender Pflanzenlisten zu verwenden.

Sträucher sind in einer Pflanzdichte von mind. 0,5 Sträucher/m<sup>2</sup> zu pflanzen:

Bäume, wie:

- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Alnus glutinosa
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Fraxinus excelsior
- Quercus robur
- Salix alba
- Sorbus aucuparia
- Spitzahorn
- Bergahorn
- Schwarzerle
- Sandbirke
- Hainbuche
- Esche
- Stieleiche
- Silberweide
- Eberesche

Sträucher, wie:

- Acer campestre
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Rhamnus frangula
- Rosa canina
- Salix fragilis
- Salix purpurea
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus
- Feldahorn
- Hartriegel
- Haselnuß
- Pfaffenhütchen
- Heckenkirsche
- Faulbaum
- Hundrose
- Bruchweide
- Purpurweide
- Schwarzer Holunder
- Schneeball

7.2



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Wegebegleitpflanzung und als Rahmenpflanzung [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

Die Gehölzstreifen sind in einer Breite von 1,50 m bis 3,00 m anzulegen. In die Gehölzstreifen sind Baumreihen aus Obstbaum-Hochstämmen zu integrieren

Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Gehölze gem. nachfolgenden Pflanzenlisten zu verwenden.

Die Obstbaum-Hochstämme sind mit einem Pflanzabstand von max. 15 m zu pflanzen.

Sträucher sind in einer Pflanzdichte von 0,5 Sträucher/m<sup>2</sup> zu pflanzen.

Unterberechnungen sind zulässig bis 1,5 m Breite (Parzellenzugänge) oder bis 3 m Breite (Erschließungsweg).

Obstbaumhochstämme, wie:

- Grafensteiner
- Jakob Lebel
- Freiherr von Berlepsch
- Ciapps Liebling
- Köstliche von Chameaux
- Große Schwarze Knorpel
- Ludwigs Frühe

Birne:

- Süßkirsche:
- Sauerkirsche:
- Speierling
- Walnuß

Sträucher, wie:

- Amelanchier laevis
- Cornus mas
- Ligustrum vulgare
- Mespilus germanica
- Ribes alpinum
- Ribes grossularia
- Rosa canina
- Rosa multiflora
- Rosa rubiginosa
- Felsenbirne
- Kornelkirsche
- Mispel
- Alpen-Johannisbeere
- Stachelbeere
- Hundrose
- Vielblütige Rose
- Weinrose

Zusätzlich können auch Obst- und Wildobststräucher verwendet werden.

3

7.3

Fläche zum Anpflanzen von Obstbäumen auf der Fläche der Gemeinschaftsanlagen  
[§ 9 (1) Nr.25a BauGB]

Für die Anpflanzung sind standortgerechte Obstbaum-Hochstämme entsprechend der Obstbaumliste unter Ziffer 7.2 zu verwenden.

Je 100 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein Obstbaum zu pflanzen.

7.4

Anpflanzen von Bäumen (Hochstämmen)  
[§ 9 (1) Nr.25a BauGB]

Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Bäume gemäß der Pflanzenliste unter Ziffer 7.1 zu verwenden.

Für Bäume auf Parkplätzen ist jeweils eine Baumscheibe von mindestens 10 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 2 m von jeglicher Befestigung freizuhalten, zu unterpflanzen und in geeigneter Form vor Verdichtung zu schützen.

7.5

Zu erhaltende Gehölze und Obstbäume  
[§ 9 (1) Nr.25 b BauGB]

Die im Plan "als zu erhalten" festgesetzten Bäume sind bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ist eine Erhaltung nicht mehr sinnvoll, sind sie bei Abgang durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

Alle in den Gärten vorhandenen, im Plan nicht eingetragenen Obstbäume ab einem Stammumfang von 50 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die gärtnerische Nutzung unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung gesorgt wird.

7.6

Bewirtschaftungsregelung  
Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

1

1. Fachgerechte Pflege der Obstwiese, d.h. regelmäßiger Schnitt der Obstgehölze sowie 1 - 2 malige Mahd der Wiese zwischen Juni und September.  
[§ 9 (1) Nr.20 BauGB]

## 8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXVII "Keingartengebiet Käsbachtal"  
[§ 9 (7) BauGB]

8.2 Geplante Grundstücksgrenze bzw. Parzellierung

8.3 Geplante Flurstücksgrenzen gemäß Flurbereinigungsverfahren

8.4 Geplante Flurstücksnummern gemäß Flurbereinigungsverfahren

8.5 Geplante Flurnummern gemäß Flurbereinigungsverfahren

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB sowie § 87 HBO (i.d.Fassung vom 20.12.1993)

1. Gemeinschaftsanlagen - Vereinshaus

- 1.1 Das Vereinshaus ist in Massivbauweise herzustellen.
- 1.2 Die Fassaden sind mit einem gedeckten Farbton zu gestalten und dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 1.3 Als Dachform wird ausschließlich ein Satteldach zugelassen. Die Dachneigung darf max. 20° betragen.
- 1.4 Die Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- 1.5 Das Dachflächenwasser ist innerhalb der Kleingartenanlage zur Versickerung zu bringen. Das Auffangen und Speichern von Regenwasser in Zisternen ist zum Zwecke der Gartenbewässerung zulässig.

2. Gartenhäuser

- 2.1 Die Gartenhäuser sind in Holzbauweise auszuführen. Außenwandverkleidungen mit anderen Materialien sind unzulässig. Geschlossene Fundamentplatten als Gründung für Gartenhäuser sind unzulässig.
- 2.2 Die Fassaden sind in einem gedeckten Farbton zu gestalten. Eine farbige Gestaltung von Bauteilen für Sonnenschutz, Fensterrahmen und Türen sind zulässig.
- 2.3 Als Dachform werden ausschließlich Sattel- und Pultdächer zugelassen. Die Dachneigung darf 20° nicht überschreiten.
- 2.4 Das Dachflächenwasser ist innerhalb der Kleingartenanlage zur Versickerung zu bringen. Das Auffangen und Speichern von Regenwasser in Zisternen ist zum Zwecke der Gartenbewässerung zulässig.

3. Einfriedigungen

- 3.1 An öffentlichen Wegen sind max. 1,50 m hohe, als Zwischeneinfriedung max. 1,20 m hohe Einfriedigungen zulässig. Zur Einfriedung dürfen ausschließlich Drahtzäune, senkrechte Holzlatenzäune oder Hecken verwendet werden.
- 3.2 Zaunanlagen aus Draht sind mit Kletterpflanzen zu begrünen oder in eine Gehölzpflanzung einzubinden.
- 3.3 Sockelmauern und Streifenfundamente für die Einfriedigungen sind nicht zulässig.

4. Sichtschutzeinrichtungen

Bauliche Sichtschutzeinrichtungen (z.B. Holzelemente, Strohmatten, Plastikfolien etc.) sind unzulässig.

5. Parkplätze

Parkplatzanlagen (Stellplätze und Zuwegungen) sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

6. Grünflächen

- 6.1 Maximal 20 % der einzelnen Parzellenflächen dürfen als Wege- und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, jedoch nicht mehr als 40 m<sup>2</sup> je Parzelle.
- 6.2 Mindestens 25 % der einzelnen Parzellenflächen sind dauerhaft mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

7. Wege- und Platzflächen

Wege- und Platzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

III. Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zugrunde:

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.Fassung vom 08.12.1986 (BGBl 1, S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl 1, S.466)
- 2) Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WBauErG) vom 17.05.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl 1, S.134)
- 3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.Fassung vom 23.01.1990 (BGBl 1, S.134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl 1, S.466)
- 4) Planzeichenverordnung (PlanZVO) 1990, i.d.Fassung vom 18.12.1990 (BGBl 1, S. 58)
- 5) Hessische Bauordnung (HBO) i.d.Fassung vom 20.12.1993 (GVBl 1, S.655), rechtskräftig am 01.06.1994
- 6) Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl 1, S.102)
- 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.Fassung vom 12.03.1989 (BGBl 1, S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl 1, S.466)
- 8) Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 22.01.1990
- 9) Hessische Gemeindeordnung i. d. zur Zeit gültigen Fassung
- 10) Stellplatzsatzung der Stadt Hochheim

