

**BEBAUUNGSPLAN NR. 815 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
" GARTENANLAGE IM BACKES "**

HINWEISE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.01 Gesetzliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.90.

1.02 Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht Gesetzesvorschriften sowie allgemein gültige baurechtliche Bestimmungen und Normen.

Insbesondere sind zu beachten in der jeweils gültigen Fassung:

- das Bundeskleingartengesetz
- die Hess. Bauordnung und die zugehörigen Durchführungsbestimmungen
- die Einstellplatzsatzung der Stadt Hanau
- das Hess. Nachbarrecht.

1.03 Das Plangebiet wird nach Auskunft des Bergamtes Bad Hersfeld von einem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld überdeckt. Unterlagen über eventuellen ehemaligen Bergbau liegen nicht vor.

Nach früheren Stellungnahmen des Bergwerkseigentümers und nach vorhandenen Unterlagen ist mit der Aufnahme bergbaulicher Tätigkeiten in absehbarer Zukunft nicht zu rechnen.

- 1.04 Nach § 20 DschG sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde, wie Scherben, Mauern Skelettreste etc. zu melden.
Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- 1.05 Nach Aussage des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung liegen im Plangebiet Auenlehme und Terrassenkiese mit einigen Metern Mächtigkeit auf tertiären Tonen, Sanden, Mergeln und Kalken. Schwierige Gründungsverhältnisse sind nicht zu erwarten. Eventuell ist Grundwasser in geringer Tiefe vorhanden.
- 1.06 Nach § 26 HWG ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
Nach § 38 HWG ist die Errichtung von Gartenbrunnen bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- 1.07 Im Bereich der als öffentlicher Fuß- und Radweg ausgewiesenen Geländestreifens westlich der Bundesbahnstrecke verläuft ein Umgehungskabel der Deutschen Bundesbahn (DB). Bei der geplanten Nutzung muß möglicherweise von kableseitigen Anpassungsmaßnahmen ausgegangen werden. (Einschaltung der DB erforderlich).
- 1.08 Oberflächenwasser dürfen dem Bundesbahngelände nicht zugeführt werden.
- 1.09 Wasser-, Abwasser- oder Gasleitungen parallel der Bundesbahnstrecke dürfen nur verlegt werden, wenn Schutzvorkehrungen getroffen werden, so daß der Bahnbetrieb nicht beeinträchtigt wird. Im übrigen sind nach Auskunft der Bundesbahn Leitungstrassen entlang der Bahnstrecke unerwünscht.
- 1.10 Von beabsichtigten Änderungen wasserbaulicher Art, die auf die Bahnanlage einwirken können, ist die Deutsche Bundesbahn rechtzeitig zu unterrichten.

2. Festsetzungen nach Bundesrecht

(§ 9 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

- 2.01 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 12 (6), § 14 (1) BauNVO).

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 2.02 Mindestens 90 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind gärtnerisch zu nutzen oder zu gestalten (§ 9 (1) 2 BauGB).
(Ausnahme: Freiflächen der Kindertagesstätte).
Vorgärten sind - ausgenommen die notwendigen Zufahrten und Zugänge - als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten.

- 2.04 Auf jeweils 150qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist unter Anrechnung vorhandener Bäume mindestens 1 Laubbaum gemäß Pflanzenverwendungsliste zu pflanzen. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen (§9(1)25a,b BauGB) (Ausnahme: Freiflächen der Kindertagesstätte).
- 2.05 Mindestens 20% der gärtnerisch zu nutzenden oder zu gestaltenden Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen (1 Laubbaum entspricht 15qm, 1 Strauch entspricht 1,5qm).
(§9(1)25a BauGB)
- 2.06 Einfriedungen in Form von Nadelgehölzen sind unzulässig (§9(1)20 BauGB).

Private Grünfläche - Zweckbestimmung Gärten -

- 2.07 Mindestens zwei Drittel jeder Gartenparzelle sind als Nutzgarten (Obstwiese, Gemüse- oder Beerengarten) zu bewirtschaften. Maximal ein Drittel der Fläche darf als Zier- und Erholungsgarten gestaltet werden (Rasen, Ziergehölze, Wege-, Hütten- und Sitzplatzfläche).
(§9(1)10 BauGB)
- 2.08 Das Abstellen von Fahrzeugen, Booten oder Campingwagen sowie das Lagern von Baumaterialien, soweit es nicht Maßnahmen dient, die innerhalb der Gartenanlage durchgeführt werden, ist unzulässig (§9(1)10 BauGB).
- 2.09 Die Befestigung von Wege- und Sitzplatzflächen mit wasserundurchlässigen Materialien (Flächenversiegelung) ist außerhalb der Grundfläche der Gartenhütte unzulässig (§9(1)20 BauGB).
- 2.10 Je Gartenparzelle sind unter Anrechnung vorhandener Bäume mindestens zwei Obstbäume zu pflanzen. Es dürfen ausschließlich alte, lokale Sorten als Hochstamm Verwendung finden (§9(1)25a,b BauGB).
- 2.11 Außer Hochstämmen einschließlich Walnuß dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, die in ihrer natürlichen Entwicklung höher als 6m und breiter als 5m werden können (§9(1)25b BauGB).
- 2.12 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen, insbesondere zur Einfriedung der Parzellen, ist unzulässig (§9(1)20 BauGB).

- 2.13 Ziergehölze dürfen höchstens 5% der gesamten Gartenfläche in Anspruch nehmen (1 Laubbaum entspricht 15qm, 1 Strauch entspricht 1,5qm) (§9(1)20 BauGB).
- 2.14 Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten. Standortfremde Bäume und Sträucher sind mit Ausnahme von Großbäumen (Stammumfang über 100cm gemessen in 1m Höhe über Boden) zu beseitigen (§9(1)25b BauGB).
- 2.15 Ein Anschluß der einzelnen Gartenparzellen an die öffentliche Wasser-, Gas-, Telefon-, und Stromversorgung ist ebenso wie die Errichtung von Toiletten und der Anschluß an die öffentliche Kanalisation unzulässig.
Das Dachflächenwasser der Gartenhütten ist großflächig zu versickern oder zur Gartenbewässerung zu speichern.

Private Grünfläche - Zweckbestimmung Obstwiese -

- 2.16 Auf jeweils 64qm (Raster von ca. 8x8m) ist unter Anrechnung vorhandener Bäume 1 Obstbaum zu pflanzen (§9(1)25a BauGB).
- 2.17 Lückige Obstbaumreihen sind in diesem Sinn zu schließen, abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen (§9(1)25a BauGB).
- 2.18 Es dürfen ausschließlich alte, lokale Sorten Verwendung finden (Überwiegend Kernobst) (§9(1)25b BauGB).
- 2.19 Die flächenhafte Nutzung ist als Wiese, Gemüse- oder Beerengarten zulässig (§9(1)10 BauGB).

Fläche für die Landwirtschaft - Zweckbestimmung Dauergrünland -

- 2.20 Extensive Bewirtschaftung, keine Düngung, Mahd 2x jährlich, Mähgutabfuhr (§9(1)20 BauGB).

Fläche für die Landwirtschaft - Zweckbestimmung Streuobstwiese -

- 2.21 Die Festsetzungen unter Private Grünfläche - Zweckbestimmung Obstwiese - (2.15 - 2.17) gelten entsprechend.
- 2.22 Die Unternutzung ist nur als Dauergrünland zulässig (keine Düngung, Mahd 2x jährlich, Mähgutabfuhr) (§9(1)20 BauGB).

Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

- 2.23 Umzäunung, Bauliche Anlagen und standortfremde Gehölze unter Ausnahme von Großbäumen (Stammumfang über 100cm gemessen in 1m Höhe über Boden) sind zu beseitigen (§9(1)20 BauGB).

In einem Streifen von mind. 20m entlang des Hochwasserdammes ist die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

Verkehrsberuhigter Bereich

- 2.24 Eine Befestigung der Wegefläche ist nur in wassergebundener Bauweise ohne seitliche Einfassung in einer Breite von maximal 3m zulässig (§9(1)20 BauGB).

Parkfläche für Kraftfahrzeuge

- 2.25 Pro 3 Parkplätze ist ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen (§9(1)25a BauGB).
- 2.26 Eine Befestigung der Parkplatzflächen ist nur in Form von Schotterrasen ohne seitliche Einfassung zulässig (§9(1)20 BauGB).

Öffentlicher Fuß- und Radweg

- 2.27 Eine Befestigung der Wegefläche ist nur in wassergebundener Bauweise ohne seitliche Einfassung in einer Breite von maximal 3m zulässig (§9(1)20 BauGB).
- 2.28 Wegebegleitende Ruderalvegetation ist zu dulden. Eine Mahd ist maximal 1x jährlich zulässig (§9(1)20 BauGB).

Öffentlicher Fußweg

- 2.29 Die Befestigung der Wegefläche ist nur in wassergebundener Bauweise ohne seitliche Einfassung in einer Breite von maximal 2m zulässig (§9(1)20 BauGB).
- 2.30 Wegebegleitende Ruderalvegetation ist zu dulden. Eine Mahd ist maximal 1x jährlich zulässig (§9(1)20 BauGB).

Feldweg

- 2.31 Eine Befestigung des Feldweges ist unzulässig (§9(1)20 BauGB).

Pflanzenverwendungslisten

- 2.32 Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind bei Neupflanzungen folgende Bäume und Sträucher zu verwenden (§9(1)25b BauGB):

Bäume wie:

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Feldahorn	(Acer campestre)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Walnuß	(Juglans regia)

Obstbäume als Hochstamm in alten, lokalen Sorten

Sträucher wie:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Holunder	(Sambucus nigra)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Flieder in Arten	(Syringa spec.)

- 2.33 Im Bereich der privaten Grünflächen - Zweckbestimmung Gärten - sind bei Neupflanzungen folgende Arten zu verwenden (§9(1)25b BauGB):

Bäume wie:

Walnuß (Juglans regia)

Obstbäume als Hochstamm in alten, lokalen Sorten

Sträucher wie:

Siehe unter 2.32

Für das Beranken der Zäune Arten wie:

Einjährige Arten:

Zierkürbis (Curcubita pepo)

Glockenrebe (Cobea scandens)

Feuerbohne (Phaseolus coccineus)

Kapuzinerkresse (Trapocolum-Hybriden)

Wicken in Arten (Lathyrus/Vicia spec.)

Mehrjährige Arten:

Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)

Knöterich (Polygonum aubertii)

Hopfen (Humulus lupulus)

Waldrebe in Arten (Clematis spec.)

Brombeere/Himbeere (Rubus spec.)

Wilder Wein i.A. (Parthenocissus spec.)

Wein (Vitis vinifera)

- 2.34 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen der Kindertagesstätte ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne abzuleiten (§ 9 (1) 16. und 20. BauGB). Das Fassungsvermögen dieser Zisterne sollte mind. 75 l /m² projizierter Dachfläche betragen. Bei entsprechender Prüfung des Baugrundes kann die Zisterne auch mit einer Sickereinrichtung kombiniert werden. In diesem Fall läßt sich das Fassungsvermögen auf 50 l m² projizierter Dachfläche begrenzen.
- 2.35 Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 10° sind zumindest mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen (§ 9 (1) 25. BauGB).
- 2.36 Großflächige, geschlossene Fassadenteile sind mit einer Wandbegrünung zu versehen.
(§ 9 (1) 25. BauGB).
- 2.37 Entlang der südlichen, östlichen und nördlichen Grenze der Kindertagesstätte ist eine 3 m breite Haselhecke (*Corylus avellana*) zu pflanzen (§ 9 (1) 25 a BauGB).
- 2.38 Im Bereich der Kindertagesstätten-Freiflächen sind bei der Neuanpflanzung von Bäumen auch Arten zu verwenden wie:
- Walnuß (*Juglas regia*)
 - Obstbäume als Hochstamm in alten lokalen Sorten
- (§ 9 (1) 25 a BauGB).

3. Festsetzungen nach Landesrecht

(§ 9 (4) BauGB , § 118 HBO)

- 3.01 Gartenhütten sind einschließlich überdachtem Freisitz nur auf einer Grundfläche von maximal 20 qm und bis zu einer Höhe von 2,8 m zulässig.

Die Hütten sind in Holzbauweise auszuführen; insbesondere die Außenwandverkleidung mit anderen Materialien ist unzulässig.

Die Fassaden sind in einem erdfarbenen Ton zu gestalten. Eine farbige Gestaltung von Bauteilen wie Sonnenschutz, Fernsterrahmen und Türen ist zulässig (§ 118 (1) HBO).

- 3.02 Einfriedungen sind nur in Form von Maschendrahtzäunen in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Sie sind gemäß Pflanzenverwendung mit ein- oder mehrjährigen Schling- und Kletterpflanzen zu beranken (§ 118 (1) 3 HBO). Ausgenommen von vorstehenden Festsetzungen ist das Gelände der Kindertagesstätte.

- 3.03 Eine Einfriedigung für das Gelände der Kindertagesstätte ist als Maschendrahtzaun oder Holzlattenzaun in einer Höhe von max. 1.20 m zulässig.

- 3.04 Die Grundstücksgrenze der Kindertagesstätte entlang des Fußweges am Bahndamm ist aus Gründen der Sicherheit des Bahnbetriebes einzuzäunen (Forderung der Deutschen Bundesbahn).

- 3.05 Die äußere Gestaltung des KITA-Gebäudes hat aufgrund seiner Lage Bezug zu nehmen auf die angrenzende landschaftliche Charakteristik und muß sich in diese spannungsfrei einfügen.