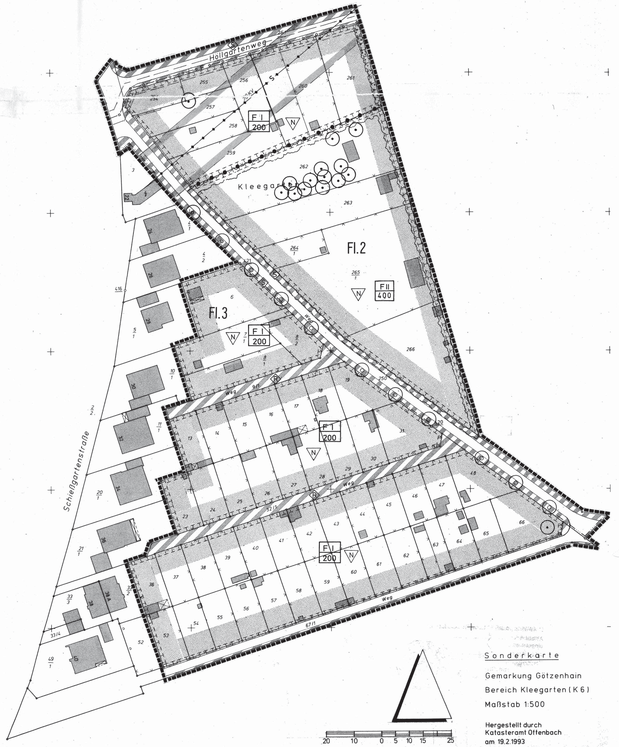

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gem. §9 (1) BauGesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1991 (BGBl. I S.132 FF). Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) in der Fassung vom 04.04.1990 (BVBl. I S. 86).

1. Geltungsbereich
(§9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Private Grünflächen
(§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:
F I 200 Freizeitgärten I
F II 400 Freizeitgärten II

2.1 Zweckgebundene bauliche Anlagen

2.1.1 Freizeitgärten I
Innerhalb der als Freizeitgärten festgesetzten Fläche ist in Gärten mit mindestens 200 qm Fläche eine Gartenlaube zulässig. Das dauerhafte Abstellen von Wohnwagen, Anhängern und ähnlichen mobilen Anlagen ist nicht zulässig.

2.1.2 Freizeitgärten II
Innerhalb der als Freizeitgärten festgesetzten Fläche ist in Gärten mit mindestens 400 qm Fläche eine Gartenlaube zulässig. Das dauerhafte Abstellen von Wohnwagen, Anhängern und ähnlichen mobilen Anlagen ist nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO)

2.2.1 Gartenlauben
Der von einer Gartenlaube umbaute Raum einschließlich überdachtem Freisitz darf höchstens 30 cbm betragen. Vorhandene Anlagen, die über diese Dimensionierung hinausgehen, sind entsprechend zurückzubauen.

Die max. zulässige Höhe beträgt 2,60 m über natürlichem Geländeniveau.

2.2.2 Sonstige bauliche Anlagen
Die max. zulässige Höhe von Antennen, Flaggenmasten usw. beträgt 3,50 m über natürlichem Geländeniveau.

3. Verkehrsflächen
(§9 (1) Nr. 11 BauGB)

3.1 Straßenverkehrsflächen

3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
3.2.1 R Raseweg
3.2.2 S Straßenrand

4. Führung von Hauptversorgungsleitungen
(§9 (1) Nr. 13 BauGB)

4.1 20 kv - Freileitung der EVO mit Schutzstreifen

4.2 Fernmeldekabel der Deutschen Telekom AG mit Schutzstreifen

5. Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Freizeitgärten I
5.1 Beschränkung der Gartennutzung

5.1.1 Maximal 60 % der Gartenfläche darf als Grabeland bewirtschaftet werden. Als Grabeland versteht man Flächen, die ausschließlich mit einjährigen Pflanzen bestellt werden und keine Dauerhafte Begrünung ausweisen.

5.1.2 Die bebaubare Fläche darf 30 qm je Garten nicht übersteigen

5.1.3 Je Garten sind zwei Nadelbäume bis 3 m Höhe zulässig. Die weitere Verwendung von Koniferen und buntlaubigen Gehölzen ist unzulässig.

5.2 Freizeitgärten II
5.2 Beschränkung der Gartennutzung

5.2.1 Maximal 25 % der Gartenfläche darf als Grabeland bewirtschaftet werden. Als Grabeland versteht man Flächen, die ausschließlich mit einjährigen Pflanzen bestellt werden und keine Dauerhafte Begrünung ausweisen.

5.2.2 Die bebaubare Fläche darf 30 qm je Garten nicht übersteigen

5.2.3 Je Garten sind zwei Nadelbäume bis 3 m Höhe zulässig. Die weitere Verwendung von Koniferen und buntlaubigen Gehölzen ist unzulässig.

5.3 Bewirtschaftung der Gärten

5.3.1 Alle Kleingärten sind ökologisch zu bewirtschaften. Heimische Pflanzenarten sind zu bevorzugen. Auf den Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Vorhandene Nadelgehölze sind sukzessive durch heimische Laubgehölze zu ersetzen.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen
(§9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6.1.1 Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke, Mindestbreite 2 m (Artenauswahlliste III 9.4 Freiwachsende Hecken)

6.1.2 Anpflanzen von Bäumen (Artenauswahlliste: III 9.1 Bäume, Hochstämme I. Ordnung; III 9.2 Bäume, Hochstämme II. Ordnung)

6.1.3 Freizeitgärten I
6.1.3.1 Es ist je Garten mindestens 1 größerer Obstbaum (Artenauswahlliste III 9.3 Obstbäume) als Hochstamm zu pflanzen oder zu erhalten. Obstbäume sind so zu pflegen, daß ihre natürliche Entwicklung gesichert ist.

6.1.3.2 Mindestens 10 % der Gesamtgartenfläche ist mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Die Sträucher sind in einer natürlichen Form zu entwickeln. Auf Flur 3, Parzellen 53 - 66 sind die Sträucher an der Südgrenze der Gärten als Eingrünung anzulegen.

6.1.4 Freizeitgärten II
6.1.4.1 Es sind je Garten mindestens 2 Obstbäume (Artenauswahlliste III 9.3 Obstbäume) als Hochstamm zu pflanzen, bzw zu erhalten. Obstbäume sind so zu pflegen, daß ihre natürliche Entwicklung gesichert ist.

6.1.4.2 Je 400 qm Gartenfläche sind zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen und in ihrer natürlichen Form entwickeln zu lassen.

6.1.4.3 Mindestens 15 % der Gesamtgartenfläche ist mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Die Sträucher sind in einer natürlichen Form zu entwickeln.

6.1.4.4 Mindestens 25 % der Fassadenfläche der Gartenlauben und Gerätehütten sind mit Pflanzen der Artenauswahlliste 9.5 Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

6.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

6.2.1 Zu erhaltende Bäume. Zu erhaltende Nadelgehölze sind nach ihren natürlichen Abgang durch heimische Laubbäume zu ersetzen. Desweiteren gilt im Geltungsbereich die Baumschutzsatzung der Stadt Dreieich (siehe III 6.)

7. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. §9a BNatSchG.
(in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)

Die getroffenen Festsetzungen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. §9 (1) Nr.20 und 25 BauGB auf allen Flächen in [illegible] werden FC_neh im Plangebiet, auf denen zukünftig Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet (Sammelzuordnung).

8. Flächen für Stellplätze
(§9 (1) Nr. 22 BauGB)

Entlang des Erschließungsweges ist auf den Grundstücksflächen je Garten 1 Pkw-Stellplatz mit einer maximalen Größe von 12,5 qm zulässig.

9. Sonstige Planzeichen
(§1 (4) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gem. §9 (4) BauGB i.V. mit §87 Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. I S.655 FF) Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) in der Fassung vom 04.04.1990 (BVBl. I S. 86).

1. Gartenlauben

1.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1.1 Äußere Gestaltung
Die Größe einer Gartenlaube beträgt maximal 30 cbm. Gartenlauben sind aus naturbelassenem Holz, imprägniert oder lasiert in gedeckten Farben herzustellen.
Ausnahmsweise können Gartenlauben gemäß §31 (1) BauGB auch massiv errichtet werden. Mindestens 1/4 der Summe der mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünenden Wandflächen (siehe III 9.5 Schling- und Kletterpflanzen) ist zu begrünen. Die Firsthöhe darf maximal 2,50 m betragen. Der Abstand der Gartenlaube zur Gartengrenze beträgt mindestens 2 m.

1.1.2 Innere Gestaltung
Die Einrichtung von Feuerstätten innerhalb der Gartenlaube ist unzulässig. Eine Umnutzung der Gartenlaube ist nicht statthaft. In der Gartenlaube ist lediglich eine Trockentoilette zugelassen. Wasser- oder Stromanschlüsse in den Gartenlauben sind nicht zulässig.

1.2 Dachformen, Dacheindeckung und Dachgestaltung
Es sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 15-20° zulässig. Eine Dacheindeckung ist lediglich mit Blumendachziehmen zulässig. Dachbegrünungen sind zu bevorzugen.

2. Einfriedungen
Einfriedungen der Gärten sind nur als durchsichtiger, kunststoffummantelter Maschendrahtzaun zulässig. Die Höhe der Einfriedung zwischen Gärten darf maximal 0,70 m betragen. Die Höhe des Schutzzaunes nach außen darf maximal 1,50 m betragen. Stacheldraht und Sichtschutzmatten sind unzulässig. Bei der Einfahrung von Zäunen ist das Einbauen von Sockelmauern und Stellkanten unzulässig.

3. Gestaltung der Nebenwege
Die maximal zulässige Breite der Erschließungswege beträgt 1,50 m. Eine Befestigung der Wege ist lediglich durch eine Rasenansaat zulässig.

4. Oberflächengestaltung der befestigten Flächen in den Gärten.

4.1 Befestigung der Stellplätze
Die Flächen sind mit Schottersteen zu befestigen. Stellplätze sind nicht in den nach I. 5.1.2 und I. 5.2.2 befestigten Flächen enthalten.

4.2 Befestigte Flächen in den Gärten
Die Befestigung von Wegen und Plätzen innerhalb der Gärten ist höchstens mit einem wasserdurchlässigen Belag zulässig.

5. Wasserbehälter und Lagerflächen
Wasserbehälter und Lagerflächen sind einzugrünen und dürfen eine Fläche von maximal 6 qm pro Garten beanspruchen. Für die Flächen gelten die gleichen Regelungen wie für befestigte Flächen in den Gärten. Die Lagerflächen sind in den maximal zu befestigenden Flächen (siehe I 5.1.2 und I 5.2.2) enthalten.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Abstand zu unterirdischen Leitungen
Bei der Planung ist der gesetzlich geforderte Mindestabstand zu unterirdischen Leitungen einzuhalten. Bei der Unterschreitung des Abstandes sind Technische Baumaßnahmen erforderlich. Die Kosten hierfür sind vom Veranlasser zu tragen. Bei Fernmeldeanlagen ist, laut DIN 180000, ein Mindestabstand von 2,50 m erforderlich.

2. Schutzstreifen der 20 KV Leitung
Im Bereich des dargestellten Schutzstreifens der Freileitung von 2 x 10 m sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 0210 einzuhalten. Danach müssen die Abstände zwischen Leitungen und Dächern mit einer Neigung >15° 3 m betragen und Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung <15° 5 m betragen. Diese Abstände gelten für Eindeckungen nach DIN 4102, Teil 6. Die Anpflanzung von Bäumen ist im Bereich des Schutzstreifens unzulässig.

3. Bodendenkmale
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Naturschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. (§ 20 (3) HDSchG).

4. Feueranlagen
Es besteht die Verpflichtung kehr- und überprüfungspflichtige Feueranlagen fristgerecht reinigen und überprüfen zu lassen.

5. Beleuchtungseinrichtungen
Eine Beleuchtung der Gartenwege ist nicht zulässig. Die Beleuchtung des öffentlichen Verkehrsweges ist lediglich mit Natriumniederdruckdampflampen zulässig.

6. Baumschutzsatzung
Die Baumschutzsatzung der Stadt Dreieich in der jeweils gültigen Fassung ist für den Geltungsbereich bindend.

7. Stellplatzsatzung
Die Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich in der jeweils gültigen Fassung ist für den Geltungsbereich bindend.

8. Brunnenanlagen
Bei Bohrungen von Brunnen angelegt werden, müssen diese bei der Wasserbehörde des Kreises Offenbach angezeigt werden.

9. Artenauswahllisten
Für die vorher beschriebenen Maßnahmen wurden entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation sowie unter Beachtung der Standortfaktoren entsprechende exemplarische Pflanzlisten entwickelt. Sie sind nicht umfangreich und sollen der Umsetzung der landschaftsplegerischen Festsetzungen dienen. Sie gliedern sich nach Standorten wie folgt:

Die Verwendung der Gehölzarten Weiß- und Rotdorn ist nicht zulässig.

9.1 Bäume, Hochstämme I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus palustris	Sumpfeiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia pallida	Kaiserlinde

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm
(in 1 m Stammhöhe gemessen)

9.2 Bäume, Hochstämme II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere

Mindestgröße: Hochstamm oder Heister, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm
(in 1 m Stammhöhe gemessen)

9.3 Obstbäume
Artenauswahl gemäß dem „Dreieicher Förderprogramm zum Schutz und Erhalt der Streuobstwiesen".

Apfel:	Birne
Breitlacher	Gellerts Butterbirne
Bischofsmütze	Gute Graue
Gehaimrat Dr. Oldenburg	Madame Verte
Goldparmäne	Pastorenbirne
Kaiser Wilhelm	Schweizer Wasserbirne
Landsberger Renette	
Ribston Pepping	Mirabelle:
Roter Eiserapfel	Nancymirabelle
Winterrambour	
Zwetsche:	Kirsche:
Bühler Frühzwetsche	Hedelfinger Riesenkirsche
Hauszwetsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Zimmers Frühzwetsche	

Mindestgröße: Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180

Walnuß (Juglans regia)
Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm
(in 1 m Stammhöhe gemessen)

9.4 Freiwachsende Hecken

9.4.1 Großsträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Ribannus catharticа *	Echter Kreuzdorn
Salix purpurea	Purpurweide

* = gültige Pflanzen

Mindestgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Mindestgröße 125 - 150 cm

9.4.2 Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundrose
Rosa sphinosissima	Bibernellrose
Rosa villosa	Apfelrose
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

* = gültige Pflanzen

Mindestgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Mindestgröße 125 - 150 cm

9.5 Schling- und Kletterpflanzen

Hedera helix (K)	Efeu
Hydrangea petiolaris (K)	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium (S) *	Schlau Geißblatt
Lonicera periclymenum (S) *	Waldgeißblatt
Parthenocissus tric. 'Veitchii' (K)	Wilder Wein
Wisteria sinensis (S) *	Blauregen

* = gültige Pflanzen (S) = Schlingpflanze (K) = Kletterpflanze

IV. Zeichenerklärung Kataster

Fl. 2 Flurnummer

Flurgrenze

Parzellengrenze

38/7 Parzellennummer

Vorhandene Bauliche Anlagen

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 14./15.6.1997 in der Offenbach-Post Nr.135 bekanntgemacht.

Der Beitaunungsplan ist somit gem. § 12 BauGB am 16.6.1997 in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Stadtrat

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Offenbach, den 5.6.1996

Der Landrat des Kreises Offenbach
-Katasteramt-

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27./28.10.93 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Veröffentlichung in der Offenbach-Post am 15.12.93

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Stadtrat

BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER BAULEITPLANUNG

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung erfolgte durch öffentliche Auflegung am

Zur Vorbereitung dieser Verantstaltung wurde das Faltblatt "Berichte zur Stadtentwicklung und Bauleitplanung Nr. 30 " im Stadtteil verteilt.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Stadtrat

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 5.5.95 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Stadtrat

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 2./3. .1996 den Bebauungsplan genehmigt und beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentnlegen.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 19.8.1996 bis 19.9.1996.

Die Offenlage wurde am 8.8.1996 in der Offenbach-Post Nr.183 öffentlich bekanntgegeben.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Bürgermeister,

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung am 10.12.1996 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Stadtrat

GENEHMIGUNG/ANZEIGE gemäss § 11 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB

Die Wirkung des § 11 Abs. 3 BauGB ist mit Anzeige vom [illegible] eingetreten.

Az.: IV 34 d 54 01 01 - Gerstenberg - 16

Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

Dreieich

BEBAUUNGSPLAN NR. 2/82-K6
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Kleingärten "Kleegarten"

STADTTEIL GÖTZENHAIN

ing.-büro helmut linke
garten- und landschaftsplanung
64520 riedstadt 1 • dreieicher str. 2
tel. 06158-72424 • fax. 06158-75750

Stand 29.4.1996 Bearbeiter Bi/Ki
Index Datum

(ges. 19.2.1996/29.
ges. 26.9.1996