



Gemeinde Seeheim-Jugenheim

Bebauungsplan „Kleingartenanlage am Grundweg“

Textliche Festsetzungen und Hinweise

- V o r e n t w u r f -

Mai 2020

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage am Grundweg“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt und zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

- 1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 1.1 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ ist pro Gartenparzelle die Errichtung einer Gerätehütte mit einem Bruttorauminhalt von max. 30 m³ sowie die Errichtung einer Gartenlaube mit einer Grundfläche von max. 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.
 - 1.2 Die Gartenlauben dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Die Errichtung von Feuerstätten für feste Brennstoffe in den Gartenlauben ist nicht zulässig.
 - 1.3 Die Gerätehütten und Gartenlauben dürfen eine max. Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.
 - 1.4 Betonierte Schwimmbecken sind unzulässig.
 - 1.5 Pro Gartengrundstück ist die Errichtung eines Stellplatzes zulässig.
 - 1.6 Für die Gartenparzellen wird eine Mindestgröße von 350 m² festgesetzt.

- 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 2.1 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen und der Abriss von bestehenden Gartenhütten nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
 - 2.2 Flächenbefestigungen innerhalb der Gartenparzellen (Wege, Terrassen, Stellplätze) sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
 - 2.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Gartenflächen zu versickern. Die Koppelung mit entwässerungstechnischen Speicheranlagen (Zisternen, Zierteiche) ist möglich.

- 3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 3.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ sind mindestens 20 % der jeweiligen Gartenparzelle mit Bäumen und Sträuchern der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Vorhandene heimische Gehölze werden hierauf angerechnet.

Großkronige Bäume (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm oder als Solitär in ähnlicher Qualität):

<i>Alnus glutinosa</i>	Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke, Weiß-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnussbaum
<i>Malus domestica</i> , <i>Malus sylvestris</i>	Apfel als Hochstamm (Garten- und Wildapfel)
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i> , <i>Pyrus pyraster</i>	Birne als Hochstamm (Garten- und Wildbirne)
<i>Querus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Querus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Kleinkronige Bäume (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm oder als Solitär in ähnlicher Qualität):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Crataegus laevigata</i> , <i>C. monogyna</i>	Weißdorn-Arten
<i>Prunus mahaleb</i>	Stein-Weichsel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix fragilis</i>	Knack-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Sträucher und strauchartige Gehölze (Mindestqualität: Sträucher oder Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze, Sauerdorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Dorn-Arten (Weißdorn, Rotdorn etc.)

Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Wildrosenarten
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Knack-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sarothamnus (= Cytisus) scoparius	Besenginster
Sorbus aria	Mehlbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Vitis sylvestris / vinifera	Wild- / Wein-Rebe

- 3.2 Jeder abgehende Laubbaum über 10 m Höhe ist durch einen einheimischen Laubbaum oder eine Waldkiefer zu ersetzen.
- 3.3 Die Neuanpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
- 4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Vorhandene Gehölze sind vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu bewahren und dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Absterbens sind Neupflanzungen gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Die Fällung von Bäumen ist zulässig, wenn dies für die Errichtung von zulässigen baulichen Anlagen erforderlich ist und entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück durchgeführt werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Flachdächer von Gartenlauben und Gerätehütten sind zu begrünen.

2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Neue Einfriedungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Stabgitterzäunen sowie Holzzäunen mit einer max. Höhe von 1,8 m und einem Abstand von mindestens 10 cm zwischen Zaununterkante und Boden zulässig.

C Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Wasserwerke Allmendfeld (Hessenwasser). Die Vorschriften der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

D Empfehlungen und Hinweise

1 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz), mitzuteilen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <https://umwelt.hessen.de/umWelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien>.

Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.