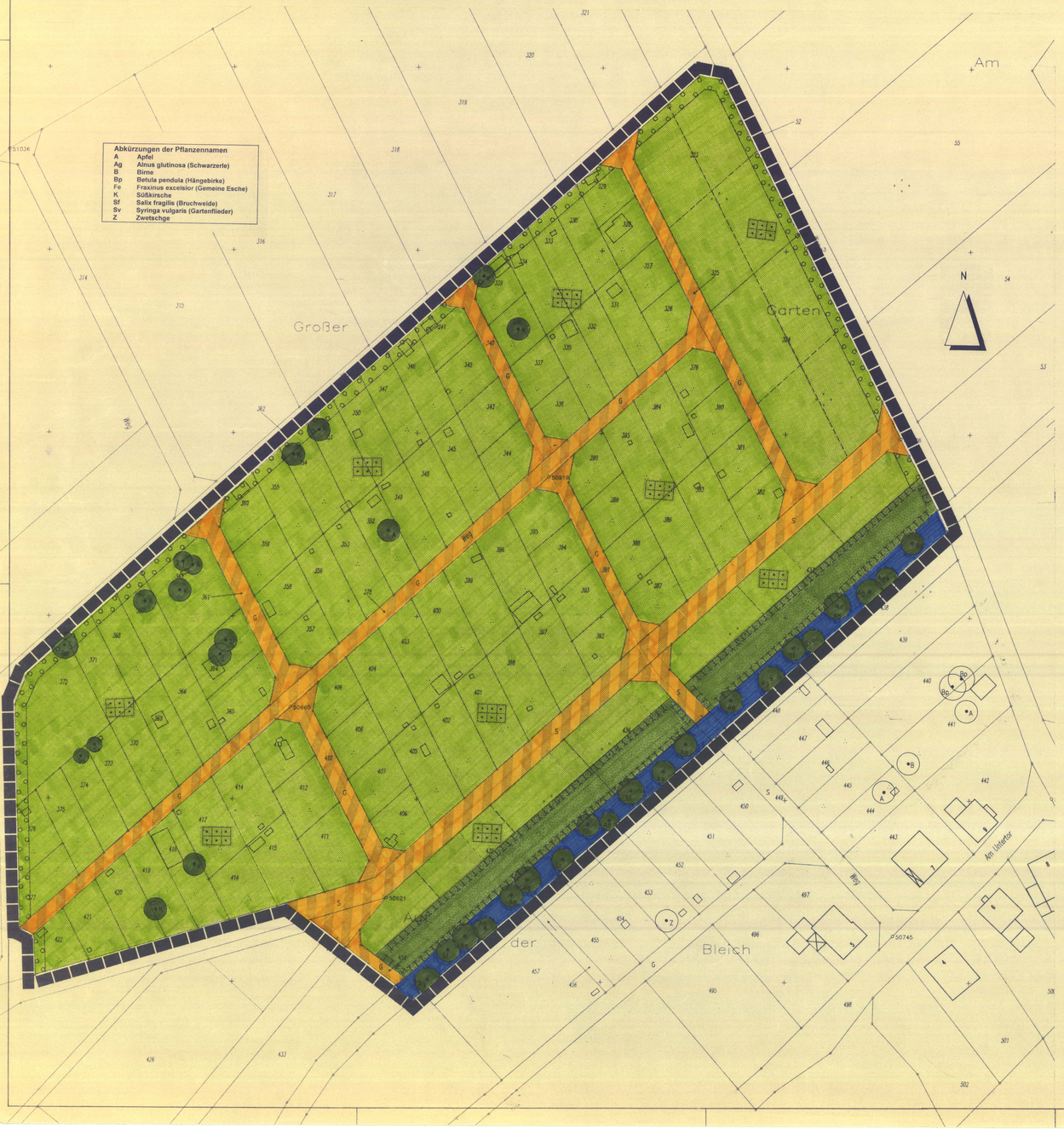
Gartengebiet „GROSSER GARTEN / AUF DER BLEICHE“

Idstein - Walsdorf



Abkürzungen der Pflanzennamen

A	Apfel
Ag	Alnus glutinosa (Schwarzerle)
B	Birne
Bp	Betula pendula (Hängebirke)
Fe	Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
K	Süßkirsche
Sf	Salix fragilis (Bruchweide)
Sv	Syringa vulgaris (Gartenflieder)
Z	Zwetschge

FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB UND ZEICHENERKLÄRUNG

VERKEHRSFLÄCHEN gemäß § 9 (1) NR. 11 BauGB

G — **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Grasweg**

S — **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Schotterweg**

GRÜNFLÄCHEN gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Freizeitgärten

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gemäß § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Nutzungsregelung: Die Wiesen und Weiden entlang des Uferbereichs des Knallbachs sind extensiv zu nutzen; eine Düngung ist nicht zulässig. Die Flächen sind maximal 2-mal jährlich zu mähen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25a/b BauGB

Anpflanzen von Bäumen gemäß gekennzeichnete Arten

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Hier: Anpflanzen einer 3 m breiten, 2-reihigen Hecke gemäß Pflanzliste

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB

Vorgeschlagene Parzellierungen neuer Gärten

Bestehende Kleinbauten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) BAUGB

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Je Gartengrundstück ist die Errichtung einer Gartenhütte mit maximal 30 m³ umbauten Raum einschließlich überdachtem Freisitz und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig. Kleingewächshäuser sind auf die maximale Hüttengröße anzurechnen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist unzulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Die das Kleingartengebiet erschließenden Wege sind, je nach Bestand, als Gras- oder Schotterwege zu erhalten; eine Vollversiegelung ist unzulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Im gesamten Plangebiet ist die Aufschüttung oder Abgrabung von Boden unzulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Die Wege in den einzelnen Gartenparzellen sind vorzugsweise unbefestigt herzustellen. Auch zulässig sind teilversiegelte Wegedecken oder Trittplatten. Vollversiegelte Wege (z.B. Gartenplatten) sind nur in einer Höchstbreite von 1,00 m zulässig. Der Anteil der Wege- und Terrassenbefestigungen am Gesamtgrundstück ist auf maximal 5% der Fläche begrenzt.
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen (Regentonnen) aufzufangen und zu verwenden.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Zum Schutz des Grundwassers und Bodens sind abflußlose Gruben unzulässig.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind unzulässig: Das Ablagern von wassergefährdenden Stoffen, die Verwendung von auswaschungsgefährdeten oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien, die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln, das Aufbringen oder Lagern von Jauche, Gülle, Stallmist, Silage, Strohballen oder Klärschlamm. Handelsdünger sind nur als Langzeitdünger zulässig, diese sind ordnungsgemäß zu lagern und dürfen nur während der Vegetationsperiode in dem für die landwirtschaftliche Düngung üblichen Maß aufgebracht werden.
- Das anfallende organische Material ist auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen und zu kompostieren. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit ist der hergestellte Kompost auf den Grundstücken zu verwenden.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

- Die Kleingärten sind unter ökologischen Gesichtspunkten naturnah zu gestalten. Dabei ist auf großflächige Zierrasenflächen und auf großflächige Ziergehölzanpflanzungen zu verzichten. Ziergehölze sind nur in Einzelpflanzungen und mit einem Höchstanteil von 50% aller Gehölzpflanzungen zulässig. Koniferenhecken und Weihnachtsbaumpflanzungen sind nicht zulässig.
- In den Kleingärten mit einer Mindestgröße von 250 m² ist pro 250 m² Grundfläche mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende, gleichwertige Gehölze können angerechnet werden.
- Vorhandene heimische, standortgerechte Laubbäume und Obstbaumhochstämme sind zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend mit Bäumen der Pflanzliste zu ersetzen.
- Entlang der östlichen, nördlichen und westlichen Grenze des Gartengebietes sind auf den Flurstücken 323 - 324, 329, 330, 333, 334, 339, 341, 346, 347, 350, 351, 354, 355, 360, 363, 367, 368, 371, 372, 376, 377, 422 auf einem 3 m breiten Streifen 2-reihige Hecken aus Arten der Pflanzenlisten, Beerensträuchern und Obstbäumen zu pflanzen und zu erhalten.

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEMÄß § 87 HBO I.V. MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

EINFRIEDUNGEN

- Einfriedungen der einzelnen Gartenparzellen sind vorzugsweise in Lebendbauweise mit Gehölzen der Pflanzliste zu erstellen.
- Zäune sind nur als Holzstaketen- oder als Maschendrahtzaun ohne Sockel zulässig. Die Maximalhöhe ist auf 1,5 m begrenzt. Maschendrahtzäune sind nur in Hecken integriert oder mit Klettergehölzen umrankt zulässig.

GARTENHÜTTEN

- Die Gartenhütten sind in einfacher Holzbauweise mit Sattel- oder Pultdach zu errichten.
- Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.
- Das Abstellen von Campingwagen und Metallcontainern ist nicht zulässig.

PFLANZLISTEN

BAUMPFLANZUNGEN IN DEN GÄRTEN

Bei den Pflanzungen sind für Einzelbäume 3x verpflanzte Hochstämme der Pflanzgröße 12-14 zu verwenden. Die Einzelbäume sind mit einem Dreibock zu verankern.

Acer platanoides (Spitzahorn)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Quercus robur (Stieleiche)
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Betula pendula (Hängebirke)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Tilia cordata (Winterlinde)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Juglans regia (Walnuß)	

HECKENPFLANZUNGEN IN DEN GÄRTEN

Bei den Pflanzungen sind 2x verpflanzte Sträucher in der Pflanzgröße 100-150 oder 2x verpflanzte Heister in der Pflanzgröße 150-200 zu verwenden.

Acer campestre (Feldahorn)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Cornus sanguinea (Hartriegel)	Rosa canina (Hundsrose)
Corylus avellana (Hasel)	Salix caprea (Salweide)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

In den Strauchpflanzungen können Ziersträucharten bis zu einem 50%igen Anteil an allen Gehölzen verwendet werden. Beispiele:

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)	Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)
Buxus sempervirens (Buchsbaum)	Philadelphus coronarius (Bauernjasmin)
Deutzia spec. (Deutzie in Sorten)	Spiraea spec. (Spierstrauch in Sorten)
Hydrangea hybride (Hortensie)	Syringa vulgaris (Gartenflieder)
Kerria japonica (Ranunkelstrauch)	Weigela florida (Weigelie)

GEBÜSCHPFLANZUNGEN ENTLANG DES KNALLBACHES

Bei den Pflanzungen sind 2x verpflanzte Sträucher in der Pflanzgröße 100-150 oder 2x verpflanzte Heister in der Pflanzgröße 150-200 zu verwenden:

Alnus glutinosa (Schwarzerle)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)	Salix cinerea (Grauweide)
Corylus avellana (Hasel)	Salix fragilis (Bruchweide)
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

OBSTBAUMPFLANZUNGEN IN DEN GÄRTEN

Bei den Pflanzungen sind Hochstämme der Pflanzgröße 10-12 zu verwenden. Die Einzelbäume sind mit einem Baumpfahl zu verankern.

Apfel: Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterzitronenapfel, Brettacher Apfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Gewürzluiken, Trierer Weinapfel, Goldrenette aus Blenheim, Kanada-Renette, Zuccalmaglio, Gloster

Birne: Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling

Kirsche: Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morelleriesen, Hedelfinger Riesenkirsche.

Zwetschge: Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangeheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy.

ZAUN- UND HÜTTENBERANKUNGEN

Bei den Pflanzmaßnahmen sind Pflanzen der Größe mT. 4 - 6 Triebe, zu verwenden.

Aristolochia durior (Pfeifenwinde)	Lonicera div. spec. (Geißblatt)
Clematis div. spec. (Waldrebe)	Parthenocissus div. (Wilder Wein)
Hedera helix (Efeu)	Polygonum auberts (Schlangenknöterich)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)	Wisteria sinensis (Blauregen)

HINWEISE

- Bei einer Neuordnung der Gärten sollte eine maximale Größe von 400 m² nicht überschritten werden.
- Hütten mit mehr als 30 m³ umbauten Raum sind entsprechend rückzubauen. Insgesamt sind pro Garten nur 30 m³ umbauter Raum zulässig.
- Zur Verwendung von Ziergehölzen in Einzelpflanzung sind in der Pflanzliste Empfehlungen gegeben.

- **Landesamt für Denkmalpflege Hessen:**
  Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste die bei Erdarbeiten entdeckt werden können, sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der Dienststelle zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 HDSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.
- **Main-Kraftwerke Aktiengesellschaft:**
  Östlich des Plangebietes verläuft eine 20-kV Mittelspannungsleitung. Die bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen der mkw sind zu berücksichtigen. Bei Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen ist der Abstand zu 20-kV-Freileitungen nach DIN VDE 0210 Punkt 12ff einzuhalten. Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen sind mit der mkw abzustimmen.
- **Kreisgesundheitsamt:**
  In einem Abstand von weniger als 30 m zur Mittelspannungsleitung ist die Errichtung neuer Freizeitgärten oder ähnlicher Anlagen nicht zulässig. Diese Festsetzung wird aus Gründen möglicher Gesundheitsschäden durch elektrische und magnetische Felder getroffen.

Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 2 zur Änderung des BundeskleingartenG vom 8. 4. 1994.
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993.
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990.
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977, zuletzt geändert durch Gesetz am 28.12.1993.
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.3.1987, zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993.

Sichtvermerk des Regierungspräsidiums

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 20. Februar 1998
Az.: 21/32-61 Id/01 - Wilhelm
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

GENEHMIGUNGSVERFAHREN

I. Aufstellungsbeschluß
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10. Dezember 1992 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluß wurde am 04. März 1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Idstein, den 10. Oktober 1997
Der Magistrat
Bürgermeister H. Müller

II. Bürgerbeteiligung
Die Beteiligung der Bürger an der Planung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch: Öffentliche Erörterung und Anhörung
im Rahmen einer Bürgerversammlung am 19. September 1996

Idstein, den 10. Oktober 1997
Der Magistrat
Bürgermeister H. Müller

III. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Schreiben vom 21. Oktober 1996

Idstein, den 10. Oktober 1997
Der Magistrat
Bürgermeister H. Müller

IV. Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13. Februar 1997 bis 13. März 1997 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der „Idsteiner Zeitung" gemäß § 12 der Hauptsatzung am 31. Januar 1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Idstein, den 10. Oktober 1997
Der Magistrat
Bürgermeister H. Müller

V. Satzungsbeschluß
Die Stadtverordnetenversammlung hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung am 17. Juli 1997 beschlossen.

Idstein, den 10. Oktober 1997
Der Magistrat
Bürgermeister H. Müller

VI. Inkrafttreten
Die Genehmigung bzw. die Durchführung des Anzeigeverfahrens dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB mit einer Veröffentlichung in der „Idsteiner Zeitung" am 13. Februar 1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist somit am 13. Februar 1998 rechtsverbindlich geworden.

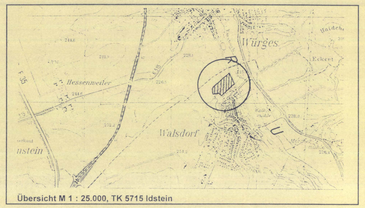
Idstein, den 16. Februar 1998
Der Magistrat
Bürgermeister H. Müller

Übereinstimmung mit dem Kataster

Das der Planung zugrunde liegende Kataster lag dem Katasteramt des Rheingau-Taunus-Kreises am 28. Okt. 1997 vor. Es wurde bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises Katasteramt
Im Auftrag

DER LANDRAT DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES



Übersicht M 1 : 25.000, TK 5715 Idstein

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GARTENGEBIET „GROSSER GARTEN / AUF DER BLEICHE“

DER STADT IDSTEIN
STADTTEIL WALSDORF

Datum: Februar 1997
Maßstab: 1 : 500
Bearbeiterin: Dipl.-Ing. P. Kremer

Planungsbüro: RENATUR
Landschaftsarchitekt Andreas Helldrich
Obergasse 29 65510 Idstein
Tel. 06126-54516 Fax: 06126-6683

B-Plan Gartengebiet „Großer Garten / Auf der Bleiche" und Änderung des Flächennutzungsplans

Februar 1998