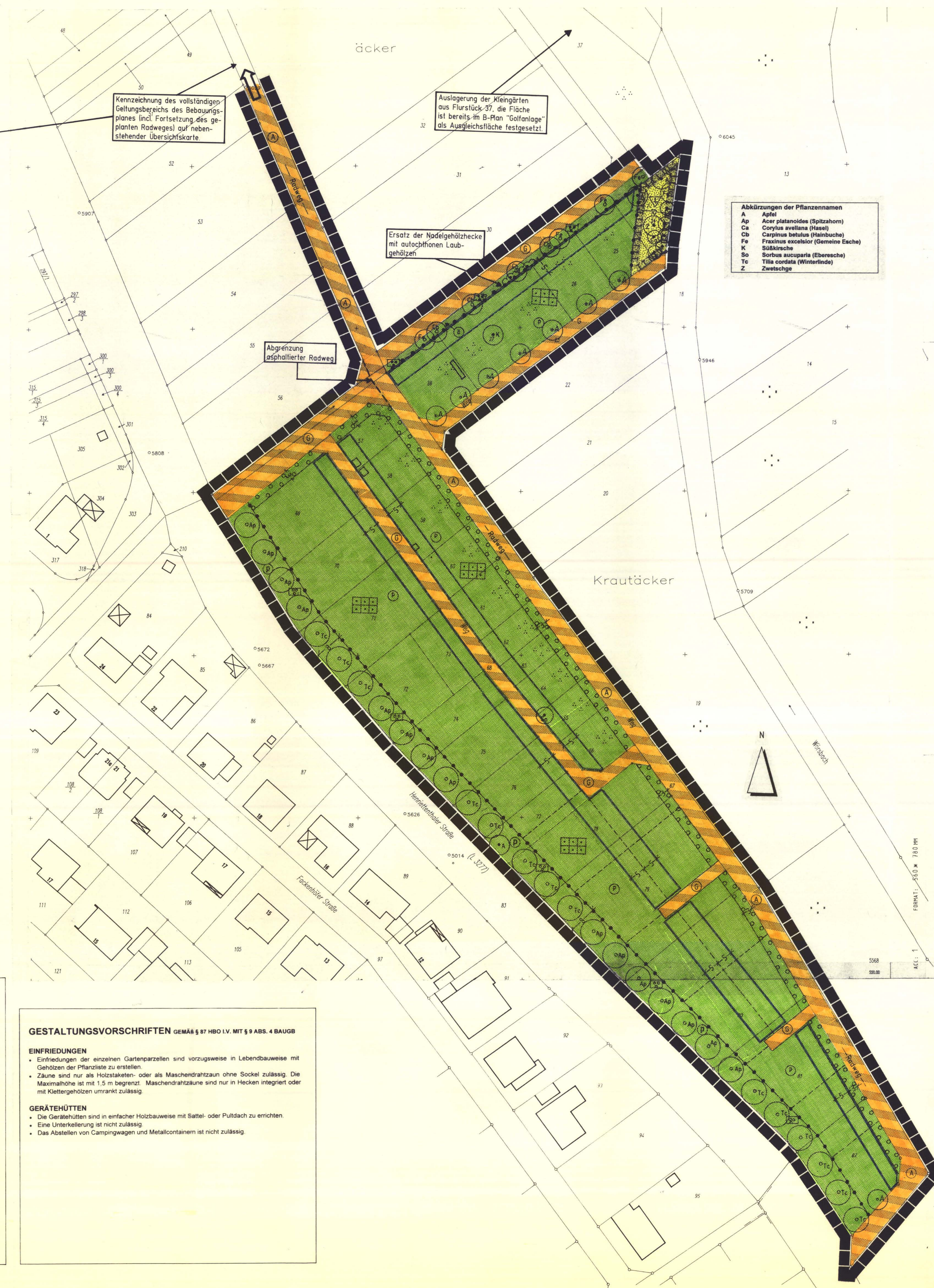


Gartengebiet „KRAUTÄCKER“

Idstein - Wörsdorf



ERGÄNZENDE HINWEISE

- Bei einer Neuordnung der Garten sollte eine maximale Größe von 400 m² nicht überschritten werden.
- Hütten mit mehr als 15 m² umbauten Raum sind entsprechend zurückzubauen. Insgesamt sind pro Garten nur 15 m² 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 Fundamente sind 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:** Ostlich des Plangebietes verläuft die 20-kV Mittelspannungsleitung Wörsdorf - Waldorf. Die bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen der mwk sind zu berücksichtigen. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen ist der Abstand zur 20-kV-Freileitung nach DIN VDE 0219 Punkt 1211 einzuhalten. Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen sind mit der mwk abzustimmen.
- Kreisgesundheitsamt:** In einem Abstand von weniger als 30 m zur Mittelspannungsleitung ist die Errichtung neuer Freizeigärten oder ähnlicher Anlagen nicht zulässig. Diese Festsetzung wird aus Gründen möglicher Gesundheitsschäden durch elektrische und magnetische Felder getroffen.
- Deutsche Bahn AG:** Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgabe Funkstrahlung usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

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 Holzstaketenzäune oder als Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig. Die Maschendrahtzäune sind mit 1,5 m begrenzt. Maschendrahtzäune sind nur in Hecken integriert oder mit Klettergehölzen umrankt zulässig.

GERÄTEHÜTTEN

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

Abkürzungen der Pflanzennamen

A	Apfel
Ap	Acer platanoides (Spitzahorn)
Ca	Corylus avellana (Hasel)
Cb	Carpinus betulus (Hainbuche)
Fa	Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
K	Külskirsche
So	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tc	Tilia cordata (Winterlinde)
Z	Zwetschge

FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB UND ZEICHENERKLÄRUNG

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg (asphaltiert)
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: Gehweg (Grasweg)
- GRÜNFLÄCHEN gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Grabegärten
- Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Baumstreifen
- Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Heimisches Heckengehölz
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND ENTWICKLUNG VON NATUR U. 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
- Wiesenbrache
- Nutzungsregelung 1: Der 10 m-Umfereich des Wörsbachs ist sukzessive als natürlicher Außenbereich zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Entlang der Bachufer sind standortgerechte Ufergehölze anzupflanzen.
- 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 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen gemäß gekennzeichneten Arten
- Anpflanzen von Sträuchern gemäß Pflanzliste
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 16 (5) BauNVO
- Vorgeschlagene Parzellierungen neuer Gärten
- Bestehende Kleinbauten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) BAUGB

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Je Gartengrundstück ist die Errichtung einer Gerätehütte mit maximal 15 m² 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 gemäß Kennzeichnung im Entwurfsplan als Graswege zu erhalten oder anzulegen.
- Der geplante Rad- und Gehweg (Flurstücke 42 und 67) ist als Asphaltweg in einer Breite von 3 m zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB

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

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Die Wege in den einzelnen Gartenparzellen sind vorzugsweise unbefestigt herzustellen. Auch zulässig sind teilweise asphaltierte 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 abfließende Gruben unzulässig.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind unzulässig: Das Ablagern von wassergefährlichen Stoffen, die Verwendung von auswaschungsfähigen oder auslaugbaren wassergefährlichen 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 Ziergehölzanzufangungen zu verzichten. Ziergehölze sind nur in Einzelpflanzungen und mit einem Höchstanteil von 20% aller Gehölzpflanzungen zulässig. Konferenzhecken und Weihnachtsbaumplantagen 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 Laubbau 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. Abgange Bäume sind entsprechend mit Bäumen der Pflanzliste zu ersetzen.
- Entlang der östlichen und nördlichen Grenzen des Gartengebietes sind auf den Flurstücken 57 - 60, 69 und 78 - 82 auf einem 3 m breiten Streifen 2-reihige Hecken gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten.
- Entlang der südlichen Grenzen der Gärten auf den Flurstücken 25 - 28 sind insgesamt 7 hochstämmige Obstbäume gemäß Darstellung im Entwurfsplan zu pflanzen und zu erhalten.
- Entlang der südlichen Grenze des Gartens auf dem Flurstück 82 ist ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Darstellung im Entwurfsplan zu pflanzen und zu erhalten.

PFLANZLISTEN

BAUMPFLANZUNGEN

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 (Eberesche)	Quercus robur (Eiche)
Asclepias hippocastanum (Rostkastanie)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Tilia cordata (Winterlinde)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

HECKENPFLANZUNGEN

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 alba (Kornelkirsche)	Rosa canina (Schäufelrose)
Cornus sanguinea (Hartweide)	Rosa rugosa (Hundsrose)
Corylus avellana (Hasel)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Prunella vulgaris (Veilchen)	

In den Strauchpflanzungen können Ziersträucher bis zu einem 20%igen Anteil an allen Gehölzen verwendet werden. Beispiele:

Arctostaphylos uva-ursi (Felsenrose)	Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)
Buxus sempervirens (Buchsbau)	Philadelphus coronarius (Blaujasmin)
Deutzia spec. (Deutzia in Sorten)	Spiraea spec. (Eberesche in Sorten)
Hydrangea hybrida (Hortensie)	Syringa vulgaris (Gartenflieder)
Kerria japonica (Ranunkelstrauch)	Vibegna florida (Weigeele)

OBSTBAUMPFLANZUNGEN IN DEN KLEINGÄRTEN

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

Jakob-Leebe, Solanaceae, Virenbauer, Größer und Kleiner Rheimscher Bohnapfel, Kaiser, Winterapfel, Klaraapfel, Roter Belfasch, Roter Bolkopf, Gewürzäpfel, Trerer Weinapfel, Goldreiner aus Böhmen, Kanada-Rennet, Zuckermispel, Gödler, Güte Graue, Pastorenbirne, Güte Jagdbirne, Gräfin von Paris, Güte Lusse, Conference, Geleites, Buntebirne, Busch-Flaschnbirne, Frühe von Treux, Claps Lading, Schneiders Späte Kronepfl, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Heddelfinger Rosenkirsche, Zwetschge: Erlinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangerneise Frühzwetschge, Marabelle von Nancy.
--

ZAUN- UND HÜTTENBERANKUNGEN

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

Arctostaphylos uva-ursi (Felsenrose)	Lonicera dio. spec. (Geißblatt)
Clematis div. spec. (Waldrebe)	Parthenocissus div. (Wilder Wein)
Hedera helix (Efeu)	Polygonum aviculare (Schlangenkriechend)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)	Wisteria sinensis (Baumgärtel)

GENEHMIGUNGSVERFAHREN

I. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11. Juli 1996 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 04. September 1996 ortsüblich bekannt gemacht. Idstein, den 06. November 1997. 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 1997. Idstein, den 06. November 1997. Bürgermeister H. Müller.

III. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Schreiben vom 21. Oktober 1996. Idstein, den 06. November 1997. 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 ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der „Idsteiner Zeitung“ gemäß § 12 der Hauptsatzung am 3. März 1997 ortsüblich bekannt gemacht. Idstein, den 06. November 1997. Bürgermeister H. Müller.

V. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung am 08. Oktober 1997 beschlossen. Idstein, den 06. November 1997. 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 17. April 1998 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am 17. April 1998 rechtsverbindlich geworden. Idstein, den 17. April 1998. Bürgermeister H. Müller.

Sichtvermerk des Regierungspräsidiums

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht festgestellt. Verfügt vom 25. März 1998. Az. V 32-2-64.04/04-429-144/1. REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT. Im Auftrag.

Übereinstimmung mit dem Kataster

Das der Planung zugrunde liegende Kataster lag dem Katasteramt des Rheingau-Taunus-Kreises am 7.8.1997 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.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 2 zur Änderung des BundeskleingartenG vom 8.4.1994
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.4.1993
- Planzielerverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977, zuletzt geändert durch Gesetz am 28.12.1993
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.3.1987, zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.4.1993.



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Gartengebiet „Krautäcker“

Stadt Idstein
Stadtteil Wörsdorf

Maßstab 1 : 500

REINATUR
Landschaftspflege und Grünplanung
www.reinatur.de
Tel. 0431 2000-100