#### Freizeitgartengebiet 'Auf der Beund' Umweltqualitätsziele Lebensräume vernetzen definieren sichern Biotopwerte Charakterzüge der Landschaft stärken Erholungsräume aufwerten Störpotentiale mindern Nutzungsschwerpunkte Entwicklungschancen gliedern nutzen! Nutzungen koordinieren Stand: 16.01.1998 Usingen Stadt Manfred Zarda Dipl. Ing. Bebauungsplan freier Landschaftsarchitekt BDLA Im Sterzel 1 / 65343 Eltville Tel. 06123 / 4695 // Fax 900920 'Auf der Beund' \* M. Zarda \* Buro für Umweltplanung \* Lebensraumentwicklung \* Freiraumsanierung \* Grünplanung \* Nachhaltigkeitskonzeptionen



## Festsetzungen / Vorschriften

§ 9(1)15. private Grünflächen (Typ A) zur ortsgestalterischen Eingliederung des Plangebietes Hier: Grünbereiche zur aufwertenden Gestaltung des Stadtlandschaftsbildes sowie zur landschaftlichen Gliederung und Eingliederung des Freizeitgartengebietes durch standort- und landschaftsgerechte Vegetationsstrukturen einschliesslich der zu ihrer Erschliessung katasterrechtlich dargestellten Wegeparzellen. Die Anwendung von Pestiziden im Planbereich ist unzulässig. • private Grünflächen (Typ B) zur internen landschaftsgestalterischen Gebietsgliederung sowie Grünflächen mit Freizeit- und Erholungsfunktionen für das Gartengebiet Hier: Flächen mit ergänzenden Gemeinschaftsfunktionen für die Freizeitgärten (z.B. als Aufenthaltsbereich und/oder Fläche für das Kinderspiel, Tierkoppeln, Wiesenflächen, Streuobst). Bauordnungsrechtliche Vorschriften für Grünflächen (Typ A + Typ B) Zur Sicherung eines landschaftsgestalterisch wünschenswerten Gebietscharakters gelten in diesem Bereich folgende Vorschriften nach HBO § 84 in Verbindung mit BauGB § 9(1)4.: Nutzung und (gärtnerische) Gestaltung der Flächen : Die Neuanpflanzung wintergrüner Nadelgehölze mit Wuchshöhen über 3m ist nicht zulässig. Im Bereich der dargestellten Flächen ist je angefangene 300qm Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum (als Halbstamm oder Hochstamm) anzupflanzen oder zu erhalten. Heimische und standortgerechte Laubgehölze mit zu erwartenden Wuchshöhen über 4m sind ersatzweise zulässig. Bauliche Anlagen, Nebenanlagen / Tierhaltung: Hütten, bauliche Anlagen, Überdachung und/oder Befestigung von Teilflächen sind nicht zulässig. Mindestens einseitig offene Unterstände aus Holz zur Koppelhaltung von Weidetieren sind zulässig. Störende Kleintierhaltung einschliesslich Hundehaltung ist nicht zulässig (Vermeidung von Geruchs- oder Geräuschbelästigungen). Grundstückseinfriedigungen: Transparent wirkende Tierkoppelzäune aus Holz und Einfriedigungen mit Drahtzäunen bis 1,25m Höhe sind (bei überwiegend durchschaubarer Grenzbepflanzung!) zulässig Aufstellung von Wohnwagen, Anhängern, Booten Containern etc.: Die Aufstellung vorgenannter sowie vergleichbarer Objekte mit mehr als 2,5 m Ausdehnung in einer Richtung ist nicht zulässig. Wegeoberflächen: Wegebereiche dürfen nur durch Schüttung von Schotter oder vergleichbar geeignetem Material befestigt werden. Die sich natürlich entwickelnde Vegetationsdecke im Bereich der Wegeflächen ist zu erhalten (Pflege als Wiesen- / Rasenwege). • Hinweis (Einsehbarkeit und Zugänglichkeit der Flächen): Im Hinblick auf wünschenswerte Flächenfunktionen ist die Erhaltung der öffentlichen Einsehbarkeit und Zugänglichkeit der Flächen vom Typ B anzustreben. private Grünflächen (Typ C) 'Freizeitgärten' Hier: Grünfläche für Zwecke der Freizeit- und Erholungsnutzung einschliesslich der zugehörigen

Erschliessungswege gemäß Katasterplan in öffentlich zugänglicher Form. Die Anwendung von Pestiziden ist nicht zulässig.

#### § 9(1)25a

- Anpflanzung (Erhaltung) von Bäumen und Sträuchern
- Je angefangene 300gm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (als Halbstamm oder Hochstamm) anzupflanzen oder zu erhalten. Heimische standortgerechte Laubgehölze mit Wuchshöhen über 4m sind ersatzweise zulässig.

- Die Anpflanzung wintergrüner Nadelgehölze mit Wuchshöhen über 3m ist nicht zulässig.

#### § 9(1)25b

#### Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

 Vorhandene Laubgehölze von einem Stammumfang > 60 cm, sowie geschlossene Gehölzgruppen deren Summe ihrer Stammumfänge 60 cm erreicht oder überschreitet, sind im Regelfall zur Sicherung einer angemessenen Strukturierung des Planbereiches mit Grossgehölzen zu erhalten.

Soweit solche Gehölze eine Beeinträchtigung der Belichtung bewirken welche die Nutzbarkeit als Freizeitgarten unzumutbar beeinträchtigt, ist im Einzelfall hierzu eine Befreiung möglich. Eine Befreiung ist zu versagen, falls eine Verbesserung der Belichtung auch durch die Rodung von Nadelgehölzen erreicht werden kann.

#### § 9(1)4.

#### • Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Zur Sicherung eines landschaftsgestalterisch wünschenswerten Gebietscharakters gelten in diesem Bereich folgende Vorschriften nach HBO § 84 in Verbindung mit BauGB § 9(1)4.:

#### Gartenhütten / Überdachte Freisitze

Im Bereich der dargestellten Flächen ist je angefangenen 300 qm Grundstück eine Gartenhütte aus Holz mit bis zu 30 cbm umbautem Raum zulässig.

Überdachte Freisitze sind bis zu einer Grösse von 10 qm in Konstruktionen aus Holz zulässig. Ein Grenzabstand von 2,0m (HBO§6(6)) zu Wirtschaftswegen ist einzuhalten.

Im Bereich eines 18m breiten Schutzstreifens (9m beidsitig der 20KV-Leitung) ist die Errichtung neuer Hütten unzulässig. Vorhandene Hütten geniessen Bestandsschutz sofern die Maßgaben der VDE-Vorschrift 0210 eingehalten werden.

#### Nebenanlagen

Einbauten aus Beton sind ausschliesslich in Form von Terrassenplatten / Wegeplatten zulässig. nicht jedoch aus sonstigen Betonfertigteilen oder Ortbeton.

Dies gilt auch für auszubildende Höhenversprünge im Gelände (Ausführung als Trockenmauer aus Steinen oder als begrünte Böschung).

Einbauten aus Kunststoff sind ausschliesslich für Anlagen zur Speicherung von Niederschlagswasser zulässig.

Fin Grenzahstand von 2.0m (HBO§6(6)) zu Wirtschaftswegen ist einzuhalten.

#### Grundstückseinfriedigungen

Als Grundstückseinfriedigungen sind ausschliesslich Maschendrahtzäune und Knotengitterzäune in einer Höhe bis zu 1,5 m und/oder die Anpflanzung lebender Hecken zulässig.

Zaunpfosten sind nur mit Punktfundamenten zulässig.

Unzulässig ist die Anpflanzung wintergrüner Hecken zur Grundstückseinfriedigung sowie Schnitthecken in Höhen über 1,8 m.

### Nutzung und Gestaltung der Flächen / Tierhaltung

Mindestens einseitig offene Unterstände aus Holz zur Koppelhaltung von Weidetieren sind zulässig. Störende Kleintierhaltung einschliesslich Hundehaltung ist nicht zulässig (Vermeidung von Geruchs- oder Geräuschbelästigungen).

## Aufstellung von Wohnwagen, Anhängern, Booten und Containern

Die Aufstellung vorgenannter oder vergleichbarer Objekte mit mehr als 2,5 m Ausdehnung in einer Richtung ist nicht zulässig.



#### §9(1)20.

# Flächen für Massnahmen (Typ A) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Hier: Fläche mit der Zweckbestimmung einer landschaftsgerechten Gliederung, Einbindung und Ergänzung der Freizeitgartenbereiche im Sinne der Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch entsprechende Nutzung vorhandener Landschaftsstrukturen (einschliesslich Wegeparzellen). Die Anwendung von Pestiziden im Planbereich ist unzulässig.

- Nutzung und Entwicklung in der Qualität landwirtschaftlich extensiver Nutzungsformen wie Grünlandbwirtschaftung (Tierkoppel), Streuobstwiese und / oder als natürliche Sukzession bei möglichst weitgehender Erhaltung des kulturlandschaftlichen Charakters der Grabenzone.
- Eine Beweidung von Teilflächen, muß so erfolgen, daß die dauerhafte Erhaltung einer geschlossenen Krautschicht (Grasnabe) sicherstellt bleibt.



#### §9(1)25b

### Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Im Flutgrabenbereich (=Schutzzone ohne Nadelbäume) sind vorhandene, standortgerechte heimische Laubgehölze von einem Stammumfang > 60 cm, sowie geschlossene Gehölzgruppen deren Summe ihrer Stammumfänge 60 cm erreicht oder überschreitet, sind zur Sicherung einer angemessenen Strukturierung des Planbereiches mit Grossgehölzen auf Dauer zu erhalten.
- Soweit zu erhaltende Gehölze nachweislich die Beeinträchtigung einer Nutzung bewirken, welcher im Sinne der angestrebten Zweckbestimmung Vorrang zuzumessen ist, soll im Einzelfall hierzuggf, eine Befreiung erteilt werden.

#### §9(1)20.

# Flächen für Massnahmen (TypB) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Hier: Fläche mit der Zweckbestimmung einer landschaftsgerechten Einbindung und Ergänzung der Freizeitgartenbereiche im Sinne der Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch entsprechende Nutzung vorhandener Landschaftsstrukturen (einschliesslich Wegeparzellen). Die Anwendung von Pestiziden ist unzulässig.

Nutzung und Entwicklung in der Qualität landwirtschaftlich extensiver Nutzungsformen wie Grünlandbwirtschaftung (Tierkoppel), Streuobstwiese und / oder als natürliche Sukzession.

#### §9(1)25b

#### Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Vorhandene standortgerechte Gehölze sind im Falle begonnener Verbuschungen unabhängig von ihrem Stammumfang zu erhalten.
- Soweit zu erhaltende Gehölze nachweislich die Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen bewirken, welchen im Sinne der angestrebten Zweckbestimmung Vorrang zuzumessen ist, soll im Einzelfall hierzu ggf. eine Befreiung erteilt werden.



### §9(1)20.

### Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

**Hier:** Schutzstreifen für eine landschaftsgerechte Gliederung, Einbindung und Ergänzung des Planbereiches innerhalb von Grünflächen für Freizeitgärten in mindestens 5 m Breite jeweils beideseitig des Flutgrabens.

- Nutzung und/oder Pflege in der Qualität landwirtschaftlich extensiver Grünlandbwirtschaftung (max. 2 Mähgänge im Jahr, kein Rasen!) und / oder als Hochstaudenflur (Wildkräuter) / natürliche Sukzession.
- Erhaltung und Entwicklung heimischer standortgerechter Laubgehölze als Ufersaum.
- Erhaltung einer ungehinderten Zugänglichkeit.

#### - Unzulässig sind:

Gärtnerische Nutzungen, die künstliche Offenhaltung oder Befestigung der Bodenoberfläche, die Anpflanzung nicht heimischer und standortfremder Gehölze die Errichtung und Erhaltung von baulichern Anlagen und Einrichtungen Uferbefestigungen aus Beton / Betonteilen sowie die Einzäunung dieses Bereiches und die Anwendung von Pestiziden

Vorhandene unzulässige Einrichtungen sind innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes durch den Besitzer / Eigentümer zu beseitigen.



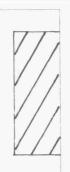
## • Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

**Hier:** Schutzstreifen für eine landschaftsgerechte Gliederung, Einbindung und Ergänzung des Planbereiches in ca. 10 m Breite (den örtlichen Gegebenheiten angepasst gemäß zeichnerischer Darstellung) jeweils beideseitig des Flutgrabens ohne bauliche Einrichtungen.

- Nutzung und/oder Pflege in der Qualität landwirtschaftlich extensiver Grünlandbwirtschaftung (Tierkoppel oder bis 2 Mähgänge im Jahr) und / oder als Hochstaudenflur (Wildkräuter) / ggf. mit natürlichen Sukzessionsstadien. Die Anwendung von Pestiziden ist unzulässig.



- Erhaltung und Entwicklung heimischer standortgerechter Laubgehölze als Ufersaum.
- Vorhandene unzulässige Einrichtungen sind innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes durch den Besitzer/Eigentümer zu beseitigen.



§9(1)20.

## Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

**Hier:** Schutzzone ohne Nadelbäume im erweiterten Flutgrabenbereich. Die Anwendung von Pestiziden ist unzulässig.

- Zur Minimierung von Konflikten zwischen konkurierenden Nutzungsinteressen (hier: zwischen dem privaten Interesse an beliebigen Gehölzanpflanzungen einerseits und dem öffentlichen Interesse an einem landschaftsgerechten Erscheinungsbild des Planbereiches) ist in diesem Bereich die Neuanpflanzung wintergrüner Nadelgehölze nicht zulässig.
- Vorhandene wintergrüne Gehölze sind innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes durch den Besitzer/Eigentümer zu roden.



#### §9(1)18a

#### Flächen für die Landwirtschaft

**Hier:** Ackerfläche oder Grünland zur landschaftsgestalterisch bereichernden Ergänzung des Planbereiches (Hinweis: Die Funktion wird auch von Brache oder Sukzession erfüllt!). Die Anwendung von Pestiziden ist unzulässig.



§9(1)9

# 'Wegebezug zur Ergänzung der internen Gebietserschliessung' (besonderer Nutzungszweck)

**Hier:** Fehlender und sicherzustellender Wegebezug zur inneren Erschliessung des Planbereiches (ohne katasterrechtlich vorhandene Wegeparzelle).

- Einfriedigungen sind hier so zu führen, daß der dargestellte Wegebezug im Bereich der Parzellen Nr. 980 / 981 / 1007 / 1008 / 1009 so sichergestellt ist, daß die vorhandenen Wegeparzellen 8606/1 und 8603/1 begehbar verbunden bleiben.
- Ein befestigter Ausbau der Wegestrecke ist unzulässig.



§9(1)9.

## • 'Wegeflächen zur internen Gebietserschliessung' (besonderer Nutzungszweck)

Hier: Katasterrechtlich vorhandene Wegeparzellen zur inneren Erschliessung des Planbereiches.

- Die Katastermässig vorhandenen Wegeparzellen sind unanhängig von angrenzenden Grundstücksnutzungen in ihrer jeweils vollen Breite öffentlich begehbar zu halten.
- Katastermäßig vorhandene, aber in der Realität nicht erkennbare, bzw. nicht zugängliche Parzellen sind einer allgemeinen Begehbarkeit zu öffnen.
- Wegebereiche dürfen nicht befestigt werden. Die sich natürlich entwickelnde Vegetationsdecke im Bereich der Wegeflächen ist zu erhalten (Pflege als Wiesen- / Rasenweg).



§9(1)11.

#### Verkehrsfläche 'Wirtschaftsweg' (besonderer Nutzungszweck)

**Hier:** Vorhandener Wirtschaftsweg der auch zur Erschliessung des Planbereiches dient. Die Wegeoberfläche soll unbefestigt oder in wassergebundener Form ausgeführt sein.



Grabenbereich (wasserführend)



Umgenzung des Geltungsbereiches

