



Stadt Butzbach, Hausen-Oes

**Textliche Festsetzungen
zum Entwurf des Bebauungsplanes „Freizeitgärten Gemarkung Hausen-Oes,
Flur 3 Nr. 96/2 und 96/3“**

Planstand: 16.04.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer, Stadtplaner AKH

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

- 1.1.1 Je volle 1.200 m² Grundstücksfläche ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.

Je volle 1.200 m² Grundstücksfläche ist eine Gerätehütte mit nicht mehr als 30 m³ Rauminhalt zulässig.

Einrichtungen, die die Notwendigkeit einer Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

1.2 Grundstücksgrößen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB:

Neu zu parzellierende Gartengrundstücke dürfen eine Größe von 1.000 m² nicht unterschreiten.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

- 1.3.1 Im Bereich der Gartengrundstücke ist ausschließlich die Herstellung wasser- und luftdurchlässiger Wegeflächen zulässig (bspw. mit Schotterrasen oder Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 %).

1.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

- 1.4.1 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern: Es ist eine geschlossene Gehölzstruktur aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen herzustellen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.
- 1.4.2 Anpflanzung von Obstbäumen gemäß Plankarte: Es sind standortgerechte, einheimische Hochstammobstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Artenliste unter 3.1). Abgänge sind zu ersetzen. Der Baumstandort kann gegenüber der Eintragung in der Planzeichnung um bis zu 5 m verschoben werden.
- 1.4.3 Anpflanzung von Obstbäumen: Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Hochstammobstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Artenliste unter 3.1). Abgänge sind zu ersetzen. Die in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.
- 1.4.4. Die Beetbereiche der Freizeitgärten sind mit einheimischen, regionaltypischen Pflanzen (empfohlen wird die Verwendung von Wildstauden sowie Heil- und Gewürzpflanzen) zu begrünen bzw. zu umgrenzen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 3 Satz 1 HBO

2.1 Gebäudegestalt (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise auszuführen; ein Anstrich mit gedeckten Farben ist zulässig. Die max. Firsthöhe beträgt 3,00 m über Geländeoberkante.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,70 m über Geländeoberkante und lebende Einfriedungen. Außerhalb von Beeten ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

Auf die einzuhaltenden Grenzabstände nach § 16 des Hess. Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Artenlisten

(Auswahl/Empfehlungen):

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm

Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150

Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Auf die einzuhaltenden Grenzabstände nach §§ 38-40 für Gehölz- und Baumpflanzungen des Hess. Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Bäume 1. Ordnung:		Bäume 2. Ordnung:	
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides	Hainbuche	- Carpinus betulus
Rotbuche	- Fagus sylvatica	Wildapfel	- Malus sylvestris
Esche	- Fraxinus excelsior	Wildbirne	- Pyrus pyraster
Traubeneiche	- Quercus petraea	Eberesche	- Sorbus aucuparia
Stieleiche	- Quercus robur	Salweide	- Salix caprea

Sträucher:		Kletterpflanzen:	
Gew. Berberitze	- Berberis vulgaris	Trompetenblume	- Campsis radicans
Hainbuche	- Carpinus betulus	Clematis, Waldrebe	- Clematis Montana/ Clematis-Hybriden
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea		

Hasel	- Corylus avellana	Efeu	- Hedera helix
Weißdorn	- Crataegus monogyna/laevigata	Wald-Geißblatt	- Lonicera periclymenum
Hundsrose	- Rosa canina	Kletterknöterich	- Polygonum aubertii
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana	Echter Wein	- Vitis vinifera

Blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten:

Kornelkirsche	- Cornus mas	Falscher Jasmin	- Philadelphus coronarius
Sommerflieder	- Buddleja davidii	Blut-Johannisbeere	- Ribes sanguineum
Buchsbaum	- Buxus sempervirens	Rosen	- Rosa div. spec
Deutzie	- Deutzia hybrida	Flieder	- Syringa vulgari
Zaubernuss	- Hamamelis mollis	Sommerspiere	- Spiraea bumalda
Hortensie	- Hydrangea macrophylla	Weigelia	- Weigela florida
Mispel	- Mespilus germanica	Blauregen	- Wisteria sinensis

Obstbäume:

Kaiser Wilhelm	- Apfel	Gravensteiner	- Apfel
Graue französische	- Apfel	Rheinischer	- Apfel
Renette		Bohnapfel	
Riesenboiken	- Apfel	Rote Sternrenette	- Apfel
Roter Boskoop	- Apfel	Roter Herbstkalvill	- Apfel
Roter Trierer	- Apfel	Schöner von Nordhausen	- Apfel
Weinapfel		Winterrambour	- Apfel
Winterglockenapfel	- Apfel	Jakob Lebel	- Apfel
Clapps Liebling	- Birne	Frühe von Trevoux	- Birne
Gute Graue	- Birne	Schneiders späte	- Kirsche
Große schwarze	- Kirsche	Knorpelkirsche	

3.2 Denkmalschutz

Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

3.3 Artenschutz

3.3.1 Zur Förderung von Verstecken für Kleintiere wird empfohlen, anfallende Gartenabfälle innerhalb des Gartengrundstücks zu kompostieren. Des Weiteren kann durch Pflegearbeiten - z.B. an Hecken oder Bäumen - anfallender Grünschnitt in einer Ecke des Gartengrundstücks oder am Rand aufgeschichtet werden. Dies bietet z.B. Igeln eine Unterschlupf-Möglichkeit.

3.3.2 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

- 3.3.3 Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind bis zum 1. März auf potenzielle Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen. Im Zeitraum vom 1. März bis 30. Oktober sind Gebäude unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG auszuschließen.
- 3.3.4 An den zulässigen Gartenlauben und Gerätehütten sind Nistkästen anzubringen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle möglichst hoch über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein.