Stadt Mörfelden-Walldorf

Bebauungsplan Nr. 50 „Gartennutzung In der Schwerz"

A Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Private Grünfläche - Wohnungsferne Gärten**

Pro Garten ist die Errichtung einer Gartenhütte mit einem umbauten Raum von maximal 30 m³ und das Lagern von maximal 10 m³ Holz zulässig. Darüber hinausgehende Flächenversiegelungen und Nebenanlagen sind unzulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 2,5 m, bezogen auf das natürliche Gelände. Innerhalb der im Planbild dargestellten Bauverbotszone sowie im Gewässerrandstreifen von oberirdischen Gewässern und im Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung von Gartenhütten unzulässig.

Die Mindestgröße der Gärten beträgt 200 m². Die Mindestbreite der Gartengrundstücke beträgt 7 m. Ausnahmsweise kann diese Mindestbreite unterschritten werden, wenn auf dem entsprechenden Gartengrundstück keine Gartenhütte errichtet wird.

Eine Aufteilung der Flurstücke in einzelne Gärten ist nur zulässig, wenn die fußläufige Erschließung dieser Gärten über die festgesetzte „Öffentliche Verkehrsfläche - Landwirtschafts- und Gartenerschließungsweg", über eine festgesetzte „Fläche für Gehrecht" oder über das jeweilige Flurstück selbst erfolgt.

Eine Erschließung der Flurstücke Flur 1 Nr. 895/2, 896/2, 898, 899 sowie 901-909 über die Grabenparzelle Flur 1 Nr. 1.327/1 ist unzulässig.

Die Errichtung von Toiletten innerhalb der „Privaten Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" ist unzulässig.

Die Anwendung von Pestiziden und Fungiziden sowie der Einsatz von grundwasserrelevanten Düngemitteln ist unzulässig.

Pro Garten ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene Obst- und Laubbäume und Gebüsche sind, mit Ausnahme vorhandener Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen für Gehrechte, im Bestand zu erhalten. Darüber hinaus ist an jeder Gartenhütte und an Laubbäumen mit einem Stammumfang von über 100 cm, gemessen in 1 m Höhe, ein Nistkasten für Sperlinge anzubringen.

2. **Fläche für Gehrecht**

Innerhalb des Flurstücks Flur 1 Nr. 922/1 wird entsprechend des Planbildes eine „Fläche für Gehrecht" zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Flur 1 Nr. 922/2 festgesetzt.

Innerhalb der Flurstücke Flur 1 Nr. 922/1 und 922/2 wird entsprechend des Planbildes eine „Fläche für Gehrecht" zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Flur 1 Nr. 922/3 festgesetzt.

Innerhalb der Flurstücke Flur 1 Nr. 922/1, 922/2 sowie 922/3 wird entsprechend des Planbildes eine „Fläche für Gehrecht" zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurstücke Flur 1 Nr. 922/4 festgesetzt.

Innerhalb des Flurstücks Flur 1 Nr. 900 wird entsprechend des Planbildes eine „Fläche für Gehrecht" zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Flur 1 Nr. 901 festgesetzt.

Innerhalb des Flurstücks Flur 1 Nr. 915 und 914 wird entsprechend des Planbildes eine „Fläche für Gehrecht" zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Flur 1 Nr. 908 festgesetzt.

Innerhalb der Flurstücke Flur 1 Nr. 915, 914 und 908 wird entsprechend des Planbildes eine „Fläche für Gehrecht" zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Flur 1 Nr. 907 festgesetzt.

Innerhalb der Flurstücke Flur 1 Nr. 915, 914, 908 und 907 wird entsprechend des Planbildes eine „Fläche für Gehrecht" zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Flur 1 Nr. 906 festgesetzt.

Innerhalb der Flurstücke Flur 1 Nr. 915, 914, 908, 907 und 906 wird entsprechend des Planbildes eine „Fläche für Gehrecht" zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Flur 1 Nr. 905 festgesetzt.

Innerhalb der Flurstücke Flur 1 Nr. 915, 914, 908, 907, 906 und 905 wird entsprechend des Planbildes eine „Fläche für Gehrecht" zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Flur 1 Nr. 904 festgesetzt.

Innerhalb des Flurstücks Flur 1 Nr. 898 wird entsprechend des Planbildes eine „Fläche für Gehrecht" zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Flur 1 Nr. 896/2 festgesetzt.

Innerhalb des Flurstücks Flur 1 Nr. 898 wird entsprechend des Planbildes eine „Fläche für Gehrecht" zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Flur 1 Nr. 895/2 festgesetzt.

3. **Fläche für Geh- und Fahrrecht**

Innerhalb der Flurstücke Flur 16 Nr. 212 - 227 wird entsprechend des Planbildes eine Fläche für Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Flur 1 Nr. 1326 festgesetzt.

4. **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Röhricht**

Innerhalb der Fläche ist das vorhandene Röhricht im Bestand zu erhalten. Die verbleibenden Flächen innerhalb dieses Streifens sind der Sukzession zu überlassen.

5. **Fläche für Anpflanzungen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der Fläche ist, soweit nicht bereits vorhanden, pro 2 m² mindestens ein standortgerechter und einheimischer Strauch oder Baum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

B Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

1. **Einfriedigungen**

Innerhalb der privaten Grünfläche - Wohnungsferne Gärten sind Einfriedigungen ausschließlich als Laubgehölzhecken oder Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Im Gewässerrandstreifen von oberirdischen Gewässern und im Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung von Einfriedigungen unzulässig.

C Hinweise und Empfehlungen

1. **Begriffsdefinition Garten**

Als Garten wird ein Flurstück oder ein Teil eines Flurstücks definiert, das von einem Eigentümer oder Pächter gärtnerisch genutzt wird.

2. **Begriffsdefinition Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)**

Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen besitzt entsprechend § 12 Abs. 2 HWG eine Breite von 10 m.

3. **Oberirdische Gewässer**

Bei den südlich angrenzenden Gräben Flur 1 Nr. 1327/1 und Flur 16 Nr. 417 handelt es sich um oberirdische Gewässer im Sinne des Hessischen Wassergesetzes.

4. **Ablagerung von Gegenständen im Gewässerrandstreifen und Überschwemmungsgebiet**

Im Gewässerrandstreifen und im Überschwemmungsgebiet ist die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder fortgeschwemmt werden können entsprechend § 38 Abs. 4 Nr. 4 WHG unzulässig.

5. **Mindestabstände**

Bei der Errichtung von Gartenhütten sind die entsprechenden Mindestabstände nach Hessischer Bauordnung zu den vorhandenen Grundstücksgrenzen einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind eventuelle Abweichungsvoraussetzungen mit der Bauaufsicht Groß-Gerau zu klären. In der Regel dürfte dies der Eintrag von Freihaltebaulasten sein.

6. **Pflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das Hessische Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

7. **Begrünung der Maschendrahtzäune**

Maschendrahtzäune sollten mit Rank- oder Kletterpflanzen, wie z. B. Wilder Wein (Parthenocissus), Geißblatt (Lonicera) oder Waldrebe (Clematis) begrünt werden.

8. **Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, sind entsprechend § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

9. **Mindestabstand zu Versorgungsleitungen**

Bei tiefwurzelnden Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen den Bäumen und den Versorgungsleitungen einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dement sprechend zu verschieben.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche - Landwirtschafts- und Gartenerschließungsweg
- Fläche für Gehrecht innerhalb der privaten Grünfläche - Wohnungsferne Gärten
- Fläche für Geh- und Fahrrecht innerhalb der privaten Grünfläche - Wohnungsferne Gärten
- Private Grünfläche - Wohnungsferne Gärten
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Röhricht
- Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Führung einer unterirdischen Wasserleitung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

- Ü — Grenze des Überschwemmungsgebietes (Feststellungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 HWG)

Hinweis

- Bauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz

D Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.2007

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 02.06.2009 bis 06.07.2009
Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 08.02.2010 bis 12.03.2010

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 29.06.2010

05.08.2010 — Datum
H. P. Kunkel — Unterschrift

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: Oktober 2008

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 05.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

05.08.2010 — Datum
H. P. Kunkel — Unterschrift

E Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

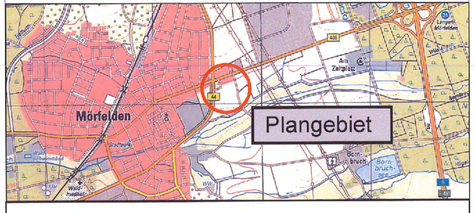
§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.06.2009, BGBl. I S. 2585

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.2005, GVBl. I S. 305

Übersichtsplan



Stadt Mörfelden-Walldorf
Bebauungsplan Nr. 50
„Gartennutzung In der Schwerz"

Maßstab:	1:1000	Entwurf:	Oktober 2009
Auftrags-Nr.:	PA70175-P	Geändert:	Juni 2010

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer
64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
i.A. Groß
tel. : 06071/49333
fax : 06071/49359
e-mail: bnb@gelis.de
www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de

A7_175_BB 18.07.10wd