

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Hinterm Schafsberg“

der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Stadtteil Innenstadt

Stadtentwicklungs- und
Bauleitplanung
Werner-Senger-Straße 10
65549 Limburg a.d. Lahn

Leiterin:
A. Bopp-Simon
Sachbearbeiterin:
E. Struhalla

Planungsstand:
November 1996
~~Verfahrensstand: Satzungs-~~
~~beschuß~~

BGB1-SCH.DOC

Begründung
zum Bebauungsplan
„Hinterm Schafsberg“

Inhalt:

1. Lage des Geltungsbereiches
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Übergeordnete Planungen
 - 3.1 Regionaler Raumordnungsplan
 - 3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Limburg a.d. Lahn
 - 3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen
 - 3.4 Bergbau
4. Bestand
 - 4.1 Umweltsituation
 - 4.2 Erschließung
5. Festsetzungen
 - 5.1 Plangebiet und Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - 5.2 Städtebauliche Festsetzungen
 - 5.3 Gestalterische Festsetzungen
 - 5.4 Grünordnerische Festsetzungen
 - 5.5 Verkehrliche Festsetzungen
 - 5.6 Ver- und Entsorgung

6. Bodenordnung
7. Kosten
8. Flächenbilanz
9. Anlage:
Landschaftsplan

1. Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hinterm Schafsberg" liegt am westlichen Siedlungsrand der Innenstadt der Stadt Limburg a.d. Lahn.

Er befindet sich:

- südöstlich der Bahnstrecke Limburg-Hadamar,
- südwestlich der Bebauung an der Ste.-Foy-Straße,
- nördlich des bewaldeten Schafsberges sowie
- nordöstlich einer Grünfläche des Naherholungsgebietes "Schafsberg".

Abgegrenzt wird der Geltungsbereich durch die Bahntrasse Flurstück 160/126 der Flur 10 im Nordwesten, die Gemeinbedarfsfläche der Post Flurstück 55/3 der Flur 40 im Nordosten, dem Spielplatz Flurstück 247 der Flur 40 im Südosten, den Waldflächen Flurstücke 235 und 221 der Flur 40 im Süden sowie der Wegeparzelle Flurstück 218 der Flur 40 im Südwesten.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,39 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan dient der Überplanung bereits bestehender Kleingärten sowie der Schaffung neuer Kleingärten in der Innenstadt.

In diesem Jahrhundert entwickelten sich entlang der Siedlungsränder der Dörfer und Städte Grabe- und Nutzgärten. Die Gärten dienten der Bevölkerung zur Deckung des Bedarfs an Obst und Gemüse. Da in den engen Ortskernen kaum geeignete Flächen für Nutzgärten vorzufinden waren, wurden die Gärten in fußläufiger Entfernung am Siedlungsrand angelegt. Die Gärten grenzten als Grüngürtel unmittelbar an die Wohnbebauung an. Die gehölz- und pflanzenreichen bäuerlichen Gärten stellen seitdem einen harmonischen Übergang von der Siedlung zur Landschaft dar.

Mit dem steigenden Obst- und Gemüseangebot gewerblicher Erzeuger sank der Anteil an selbst angebautem Gemüse für den Eigenbedarf der privaten Haushalte. Der Bedarf an Flächen für Kleingärten blieb jedoch bestehen. Es änderten sich vielmehr die Nutzungsstruktur an die Gärten. Sie stellen seitdem verstärkt einen Erholungs- und Freizeitraum dar. Mit dem Funktionswandel der Gärten hin zu Freizeitgärten änderte sich auch ihre Gestalt, welches weitreichende Probleme nach sich zieht. Statt der Obstbäume findet man vermehrt standortfremde Gehölze vor, Mauern schränken den Lebensraum bodengebundener Tiere ein, bauliche Anlagen wie Wochenendhäuser, Schwimmbekken, Spielgeräte, Garagen und Stellplätze versiegeln den Boden und stören das Landschaftsbild.

Im Bereich "Hinterm Schafsberg" sind planerisch ungeordnet 23 Kleingärten mit baulichen Anlagen entstanden, ohne daß eine Planung oder größtenteils Baugenehmigung vorliegen. Dies ist Anlaß, daß Gebiet zu überplanen und den Bestand an baulichen Anlagen, soweit dies natur- und landschaftsschutzrechtliche Belange zulassen, planungsrechtlich zu sichern. Gleichzeitig soll einem möglichen Trend der Gartennutzung in Richtung Freizeitgärten mit standortfremden Ziergehölzen, großen baulichen Anlagen und weiterer Versiegelung des Bodens Einhalt geboten werden.

Der Bebauungsplan soll nun die unterschiedlichen Belange, resultierend aus dem Wunsch der Bevölkerung nach Freizeit und Erholung, den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie dem Landschaftsbild, miteinander in Einklang bringen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, der Bevölkerung einen Erholungs- und Freizeitraum zu bieten, ohne nachhaltig das Landschaftsbild zu stören.

Ein weiteres Ziel ist die Schaffung weiterer Kleingärten im Stadtgebiet von Limburg. Bereits heute sind mehr als 60 Interessenten an der Pacht eines Kleingartens bei der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Limburg gemeldet, deren Bedarf aber seitens der Stadt nicht gedeckt werden kann. Rund 70 % der Personen interessierten sich hauptsächlich für einen Kleingarten im Innenstadtbereich von Limburg (siehe hierzu das Gesamtkonzept zur Entwicklung der Kleingartengebiete in Limburg).

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan für Mittelhessen von 1995 stellt das Plangebiet als Gebiet landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege und Regionaler Grünzug dar (Karte 2, Siedlung und Landschaft). Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Limburg a.d. Lahn

Der Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Limburg a.d. Lahn stellt den östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dar. Der westliche Teilbereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" dar. In der Realität verläuft die Abgrenzung der vorhandenen Grünfläche von den vorhandenen und geplanten Kleingärten entlang des Wirtschaftsweges Flurstück 218 der Flur 40. Der Wirtschaftsweg stellt die westliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dar. Somit befindet sich die Parkanlage außerhalb des Geltungsbereiches. Diese Abgrenzung stimmt somit nicht mit der Darstellung im Gesamtlächennutzungsplan überein. Es ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig, um gemäß § 8 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen

Öffentlich-rechtliche Bindungen sind für den Planbereich nicht bekannt.

3.4 Bergbau

Der Geltungsbereich wird von drei Bergwerksfeldern überdeckt. Nach Auskunft des Bergamtes Weilburg ist im Plangebiet jedoch kein Bergbau umgegangen.

4. Bestand

Im Geltungsbereich befinden sich 23 Kleingärten, die überwiegend der Freizeit- und Erholungssuche dienen. Die Gärten sind im nordöstlichen und südöstlichen Teilbereich des Planungsgebietes anzutreffen. Die Gartengrundstücke weisen Größen von 600 bis 1.400 m² auf. Größere Gartenbereiche sind verwildert und aufgrund des jahrelangen Brachliegens weisen sie Laubbaumbestand auf.

Insgesamt sind innerhalb des Geltungsbereiches 43 bauliche Anlagen vorzufinden. Auf den Gärten befinden sich 31 Gebäude mit Grundflächen unter 15 m², 10 Gebäude mit Grundflächen über 15 m² sowie eine Waldschutzhütte mit einer Grundfläche von 51 m². Die größeren Gartenlauben besitzen Grundflächen zwischen 20 und 40 m². Sieben besitzen Grundflächen zwischen 20 und 26 m². Drei Gärten besitzen Gartenhütten mit Grundflächen über 30 m². Sie befinden sich auf den Flurstücken 274 mit 30 m², 239 mit 40 m² und 266 mit 31,5 m². Bei dem Gebäude auf dem Flurstück 239 wurde das sehr große Vordach mit eingerechnet, der Innenraum ist deutlich kleiner. Einige Gebäude besitzen einen provisorischen Charakter oder befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Diese Gebäude sind überwiegend im nordöstlichen Teilbereich des Geltungsbereiches vorzufinden. Die Gärten sind überwiegend mit Maschendraht eingezäunt, wobei sie oft in Hecken integriert sind. Koniferen sind als Einfriedungen nicht anzutreffen.

Des weiteren sind vier Wohnwagen vorzufinden.

Der südwestliche Teilbereich des Plangebietes ist waldartig bewachsen. Es befindet sich dort eine offene und unterkellerte Schutzhütte.

Die Flächen im Nordwesten des Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt. Dort sind weitere Kleingärten geplant.

4.1 Umweltsituation

Die Vegetation innerhalb des Planungsgebietes ist durch die kleingärtnerische Nutzung geprägt. Vor allem die brachliegenden Kleingärten zeigen eine vielfältige Vegetation auf. Auf den Flurstücken 228 und 240 der Flur 40 befinden sich Laubgehölzhecken mit einer Baumschicht.

In den Kleingärten dominieren hochstämmige ältere Obstbäume, Schnitttrasen und extensiv genutzte Wiesen. Laubziergehölze sind nur punktuell vorzufinden. Auch standortfremde Nadelgehölze stellen einen untergeordneten Anteil dar.

Das Planungsgebiet besitzt auf Grund der rauhen Topographie keine Bedeutung für die Kaltluftproduktion und -abfluß. Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorzufinden.

Das Gebiet ist durch seinen vielfältigen Gehölzbestand insbesondere für die Vogelwelt von Bedeutung. Es konnten Vogelarten des Siedlungsraumes, des Waldes und der Hecken festgestellt werden.

Nähere Erläuterungen sind im Landschaftsplan in der Anlage ausgeführt.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird durch den Wirtschaftsweg entlang der Bahntrasse sowie die Beethovenstraße erschlossen. Die einzelnen Gartengrundstücke sind über Wirtschaftswege und Wiesenwege zu erreichen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich kaum Parkmöglichkeiten. Zur Zeit wird hauptsächlich entlang der Wege und auf einer Wiesenfläche am südöstlich gelegenen Spielplatz geparkt.

Das Plangebiet ist nicht mit Strom versorgt. Eine Entsorgung über einen Kanal ist nicht gegeben. Teilweise sind die Gärten mit Wasser versorgt.

5. Festsetzungen

5.1 Plangebiet und Abgrenzungen des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Stadt Limburg. Der Planbereich grenzt westlich an die Bebauung entlang der St.-Foy-Straße und südlich an die Bahntrasse und die dort nördlich angrenzende Wohnbebauung an. Im südlichen Anschluß an das Plangebiet erstreckt sich der bewaldete Schafsberg. Der Schafsberg dient der Naherholung der Limburger Bevölkerung. Die Kleingärten bieten eine Siedlungsbegrenzung und schaffen einen harmonischen Übergang zum bewaldeten Schafsberg. Die Gefahr der Entstehung eines Siedlungssplitters durch Kleinbauten im Außenbereich ist nicht gegeben.

Luftbildaufnahmen von 1953 und 1960 zeigen bereits die heute noch bestehende kleingärtnerische Nutzung des Plangebietes. Somit sind die Kleingärten nicht erst in der jüngsten Vergangenheit entstanden, sondern stehen in einer längeren Tradition der Bodennutzung.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes begründet sich hauptsächlich durch den Bestand an Freizeit- und Grabegärten. Im nordöstlichen und südöstlichen Teilbereich des Plangebietes befinden sich 23 Kleingärten.

Weiterhin wurde eine landwirtschaftliche Fläche in den Geltungsbereich aufgenommen, um noch weitere Kleingärten zu schaffen. Dort können rd. 24 Kleingärten mit einer Größe von je rd. 360 - 410 m² entstehen. Die Erweiterung begründet sich durch die Nachfrage nach Kleingärten, besonders solcher mit Innenstadtlage sowie der Möglichkeit, für anderorts wegfallende Kleingärten Ersatzflächen zu schaffen (siehe hierzu das Kleingartenkonzept der Stadt Limburg).

5.2 Städtebauliche Festsetzungen

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich gemäß § 30 Abs. 2 BauGB um einen einfachen Bebauungsplan.

Die vorhandenen und geplanten Kleingärten werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" festgesetzt. Die Festsetzung der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" wird nach der überwiegend vorzufindenden Nutzungsart der bestehenden Gärten beurteilt, da sie überwiegend der Freizeit und Erholung der Bevölkerung dienen.

Auf den Grundstücken, die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" festgesetzt sind, ist jeweils eine Hütte mit einem maximalen Volumen von 30 m³ einschließlich Vordach oder Terrasse zulässig, gemessen nach den Außenmaßen der Bauten. Freizeitgärten dienen nämlich neben der Versorgung der Haushalte mit Obst und Gemüse vorwiegend der Erholung und der Freizeit der Personen. Daher sollen die Bauten der Erholung von Personen auf dem Grundstück dienen und beispielsweise vor Unbilden des Wetters schützen. Übernachtungen sollen in Freizeitgärten verhindert werden. Daher wird die Ausführung einer Gartenlaube auf 30 m³ begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 10 Kleinbauten, die Grundflächen über 15 m² besitzen. Sieben von ihnen werden nicht zum vorübergehenden Wohnen genutzt und gefährden nicht den Gebietscharakter einer Grünfläche. Auf Grund der starken Durchgrünung des Plangebietes treten sie visuell nicht in Erscheinung und beeinträchtigen nicht das Landschaftsbild. Von daher wird der Bestand an Gebäuden bis zu einer Grundfläche von 26 m² als akzeptabel erachtet.

Ein Rückbau der vorhandenen Hütten auf 15 m² Grundfläche käme einem Abbruch gleich, da ein Rückbau aufgrund der einfachen Konstruktionen oft nicht möglich ist. Dies bedeutet einen erheblichen finanziellen Verlust der Eigentümer, der durch die Mehrversiegelung von lediglich insgesamt 79 m² nicht zu begründen ist. Weitere Beeinträchtigungen gehen von dem Hüttenbestand nicht aus. Von daher wird zugunsten der privaten Belange abgewogen und die Bauten als nachträglich genehmigungsfähig festgesetzt.

5.3 Gestalterische Festsetzungen

Um das Landschaftsbild des Plangebietes positiv zu gestalten, sind Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen notwendig. Ziel der gestalterischen Festsetzung ist es, das Bild der regionaltypischen Gartenlandschaft zu wahren. Dem Trend zu Gärten mit massiv errichteten Häusern und Einfriedungen mit Koniferen, Mauern und Zäunen soll dabei entgegengewirkt werden. Das Abstellen von Metallcontainern oder Wohnwagen als Gartenhüttensatz ist nicht zulässig. Diese entsprechen nicht dem Erscheinungsbild einer regionaltypischen Gartenlandschaft und würde das positive Landschaftsbild des Plangebietes beeinträchtigen.

Die Gartenlauben sind in einfacher Bauweise auszuführen. Bodenplatten entsprechen nicht einer einfachen Bauweise, daher sind als Fundamente nur Punkt- und Streifenfundamente zulässig. Eine Unterkellerung ist ebenfalls unzulässig, da diese nicht der einfachen Bauweise entsprechen und einen wochenendweisen Aufenthalt begünstigen.

Die im Landschaftsplan vorgeschlagene Festsetzung einer verbindlichen Holzbauweise wird nicht in den Bebauungsplan übernommen. Eine zwingende Vorschrift zur Verwendung von Holz als Baustoff wird weder aus ökologischer Sicht noch aus landschaftsplanerischer Sicht ein so hoher Stellenwert beigemessen, als daß der erhebliche finanzielle Mehraufwand der Eigentümer gerecht erscheinen läßt. Weiterhin wird eine Einfügung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild vielmehr durch die Farbgebung der Gebäude als über das Baumaterial erreicht. Daher wird als gestalterisches Element die Festsetzung von gedeckten Grau-, Grün- oder Brauntönen als Gebäudeanstrich in den Bebauungsplan aufgenommen. Es besteht somit kaum die Gefahr, daß bauliche Anlagen sich visuell stark von der Umgebung abheben.

Um die Gärten vor möglichen Eindringlingen zu schützen, sind Einfriedungen zulässig. Zur positiven Gestaltung des Landschaftsbildes dürfen die Zäune nur als Maschendrahtzaun, Holzstaketenzaun oder aus lebenden, standortgerechten Hecken errichtet werden. Diese Einfriedungsformen entsprechen dem Bild der regionaltypischen Gartenlandschaft, die nicht durch Einfriedungen mit standortfremden Koniferen, untypischen Zäunen oder Mauern beeinträchtigt werden sollte. Die Einfriedung soll aber das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren ermöglichen. Von daher sind Zaunsockel unzulässig. Der im Landschaftsplan vorgeschlagene Mindestabstand der Einfriedungen von 15 cm zur Erdoberfläche wird nicht übernommen, da dies das Wechseln von Kaninchen ermöglichen würde. Weiterhin dürfen Zäune nicht höher als 1,50 m sein, um den Blick vom Passanten in die baum- und gehölzreiche Gartenlandschaft nicht zu verbauen.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Der ökologisch wertvolle Vegetationsbestand auf den Flurstücken 228 und 240 der Flur 40 ist zu sichern. Diese Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Eine spätere kleingärtnerische Nutzung soll hier verhindert werden, da Kleingärten nur mit einer teilweisen Beseitigung der dichten Heckenbestände zu realisieren sind.

Der hohe Gehölzbestand an Obstbäumen, Laubbäumen und Hecken in den Gärten soll erhalten werden, da diese zum Teil sehr alt und hochgewachsen sind. Die Gehölze werden als zu erhaltende Bäume und Sträucher festgesetzt.

Da der Gehölzbestand in den vorhandenen Gärten bereits sehr hoch ist, sind weitere Pflanzungen nicht notwendig. Lediglich auf den neu anzulegenden Gärten im nordwestlichen Planbereich sind weitere Anpflanzungen erforderlich. Auf jedem Garten mit einer Mindestgröße von 300 m² soll mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. Für jede weitere 300 m² Grundstücksfläche soll jeweils ein weiterer Baum gepflanzt werden. Gleichzeitig soll ein 3 m breiter Pflanzstreifen entlang des Weges an der Bahntrasse und entlang der Gehölzhecke angelegt werden. Die Eingrünung schirmt die Gärten von der Bahntrasse ab. Gleichzeitig sollen die an dem Weg liegenden Gartenbesitzer ihre Baumpflanzungen entlang des Weges durchführen, damit eine wegbegleitende Baumreihe entsteht. Die Baumreihe steigert die Qualität des Weges als Verbindung der Wohnbebauung mit dem Naherholungsgebiet "Schafsberg". Der 3 m breite Pflanzstreifen entlang der Gehölzhecke ist notwendig, um die Gehölzstruktur mit der dort lebenden Fauna von den Kleingärten abzuschirmen. Mit der kleingärtnerischen Nutzung ist nämlich mit einer Störung der angrenzenden Heckenstruktur zu rechnen. Durch einen Pflanzstreifen kann diese Störung gemindert werden.

5.5 Verkehrliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird von dem Wirtschaftsweg entlang der Bahntrasse und der Beethovenstraße erschlossen. Der vorhandene Wirtschaftsweg reicht zur Erschließung der bestehenden Gärten aus. Zur Erschließung der geplanten Kleingärten sind neue Zuwegungen notwendig. Hier werden vier von dem entlang der Bahntrasse verlaufenden Wirtschaftsweg zweigende Stichwege festgesetzt. Die Wege dienen nur dem Be- und Entladen, da sie als Wiesenwege ausgeführt werden. Diese Festsetzung trägt zu einer Reduzierung der Bodenversiegelung bei. Die Wege werden eine Länge von 26 m bis 30 m und eine Breite von 3,5 m erhalten.

Weiterhin ist ein Stichweg im nordöstlichen Planbereich notwendig, wenn die dort befindlichen Grundstücke geteilt sind. Auch dieser Weg ist aus den oben genannten Gründen als Wiesenweg auszuführen.

Da kein Teilungszwang besteht, soll der Weg erst ausgeführt werden, wenn die Teilungen zu rd. 80 % vollzogen sind. Vorher kann bei einer Grundstücksteilung die Erschließung des innenliegenden Grundstücks auf privatrechtlicher Basis durch ein Gehrecht erfolgen.

Entlang der geschotterten Wege mit den Flurstücksnummern 246 und 233 der Flur 40 werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" festgesetzt. Durch die 20 öffentlichen Stellplätze kann dem ungeordneten Parken entlang der Wege Einhalt geboten werden. Durch das "wilde" Parken werden gegebenenfalls notwen

dige Rettungswege abgeschnitten. Des weiteren sind öffentliche Stellplätze notwendig, um einer weiteren Versiegelung der Kleingärten durch private Stellplätze auf den Grundstücken entgegenzuwirken. In den Gärten abgestellte Pkw's belasten darüber hinaus das Landschaftsbild. Aus landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten sind die öffentlichen Parkplätze einzugrünen.

5.6 Ver- und Entsorgung

Eine Entsorgung von Abwasser durch einen Kanal ist auf Grund der geringen Anschlußdichte und des Saisonbetriebes der Gärten unwirtschaftlich. Weiterhin ist die Verlegung eines Kanals unterhalb der Bahntrasse zur Sammelleitung in der Oderstraße nur mit einer Bahndurchpressung zu realisieren und ist daher sehr aufwendig.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in geeigneten Behältnissen aufgefangen werden. Dies können beispielsweise Regentonnen sein..

6. Bodenordnung

Um möglichst vielen Menschen Kleingärten zur Freizeit- und Erholungssuche anbieten zu können sowie im Hinblick auf den gebotenen schonenden Umfang mit Freiflächen soll darauf geachtet werden, daß die Gärten eine angemessene Größe von rund 350 - 400 m² erhalten.

Die Flurstücke 229 - 232 und 242 - 245 der Flur 40 sollen daher neu geteilt werden, so daß 24 neue Flurstücke mit einer Größe von ca. 360 - 410 m² entstehen. Weiterhin wird vorgeschlagen, die vorhandenen Gärten Flurstücke 248 - 253, 266 - 274 ebenfalls zu teilen, um kleinere Gärten mit Größen zwischen 350 und 520 m² zu erhalten. Die Empfehlung der Teilung bestehender Gärten entspricht oft auch den Wünschen der Pächter oder Eigentümer. Dies ist an den teilweise brachliegenden Teilstücken der Gärten zu erkennen. Durch die Empfehlung der Grundstücksteilung werden die Eigentümer hierzu nicht gezwungen. Erst bei einem Verkauf der Fläche oder nach dem ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers wird die Teilung vollzogen.

7. Kosten

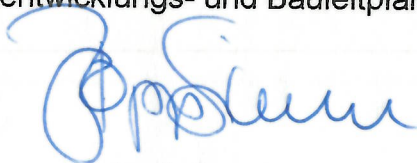
Die Ausführung der im Geltungsbereich liegenden Straßen als Schotterweg und als Wiesenwege wird als ausreichend erachtet. Bauliche Maßnahmen sind hier nicht notwendig. Zur Erschließung der neu entstehenden Kleingärten sind neue Zuwegungen notwendig. Die Kosten für den Bau der Wiesenwege werden auf ca. 6.500,00 DM brutto geschätzt. Die Kosten für die Anlage der Parkplätze werden sich auf rund 12.300,- DM belaufen.

8. Flächenbilanz

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten"	34.430 m ²
Flächen für den Wald	3.430 m ²
Verkehrsflächen	2.880 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.890 m ²
<u>öffentliche Grünfläche</u>	<u>290 m²</u>
	43.920 m ²

Limburg a.d.Lahn den 02.12.1996

DER MAGISTRAT
der Kreisstadt Limburg a.d.Lahn
Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung



Im Auftrag
(A. Bopp-Simon)